NORDVIK

Malerhaugveien 29

3 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Malerhaugveien 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
235	Kontaktinfo
238	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
241	Forbrukerinformasjon om budgivning
242	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv, rålekker og gjennomført 4-roms fra 2023 som må oppleves! 2 bad - 2 balkonger - Vannbåren varme - garasje m/EL

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 590,-**
Totalpris	**9 738 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 068,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

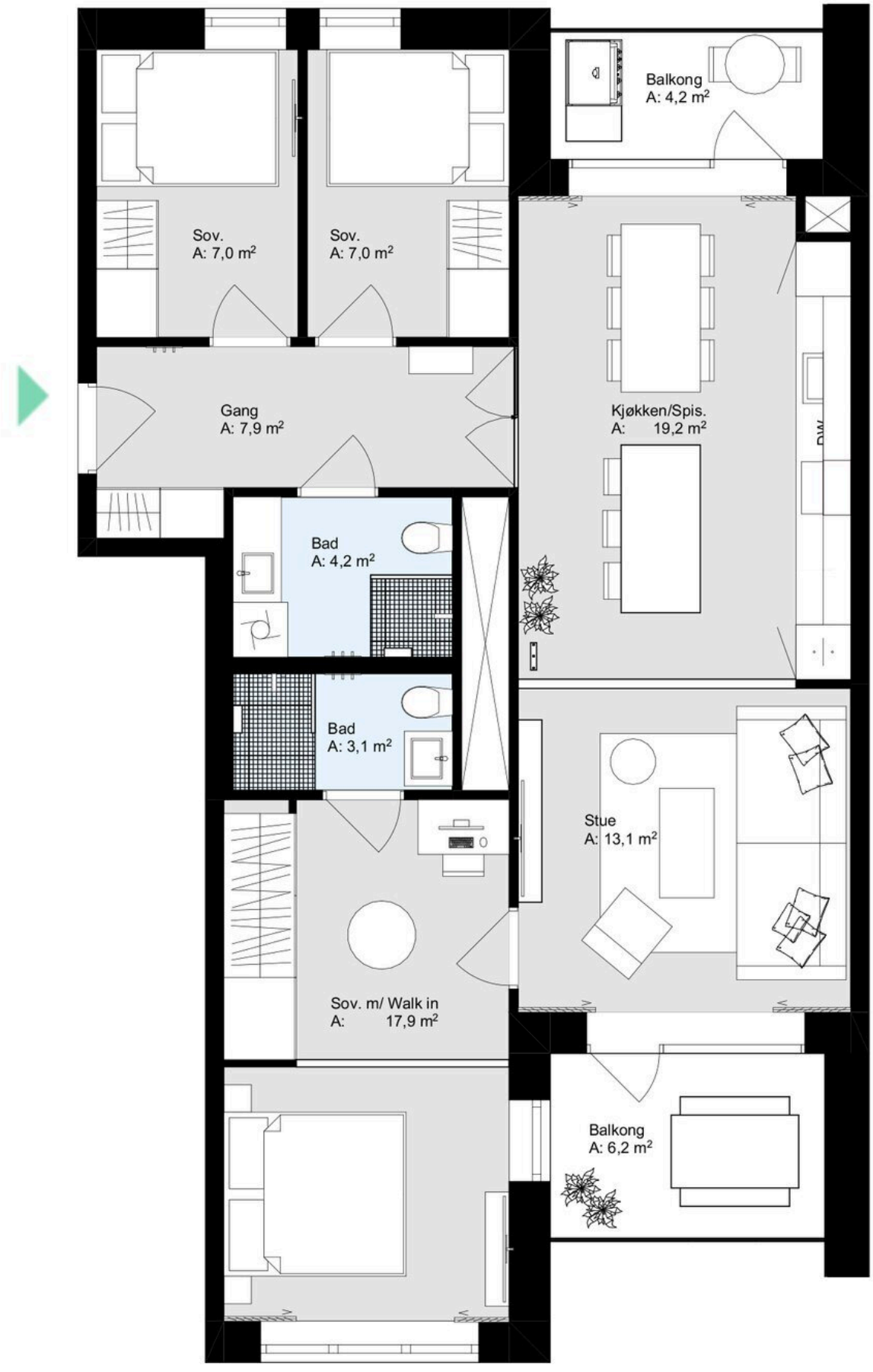
Kort fortalt

Velkommen til Malerhaugkvartalet! Dette er en toppmoderne og gjennomført 4-roms selveierleilighet hvor alle detaljer er tenkt på. Leiligheten ligger i 4. etasje i et nybygg fra 2023 med heis, takterrasse og garasje med lader. Her kan du vente deg mastersuite med fransk balkong, påkostet kjøkken, romslig stue og 2 balkonger på hver sin ende av leiligheten. Den gode planløsningen har blitt optimalisert med smijernsdører og skillevegger. Det er vannbåren varme i gulv, noe som sørger for jevn temperatur og godt inneklima i kombinasjon med balansert ventilasjon. Dette er virkelig en leilighet som skiller seg ut og må oppleves!

Nybygg garanti
2 delikate bad
Enstavs parkett
Gode lysforhold og store vindusflater
Selskapslokaler til leie for beboere
Parkmessig bakgård

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm


















LOUIS VUITTON
H








H
LOUIS VUITTON































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0413/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Malerhaugveien 29, 0661 OSLO
Gnr 130, bnr 79, snr 149 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Morten Molin Wang
Sondre Bødal

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 10 kvm. To balkonger på totalt 10m² med utgang fra stue og kjøkken.

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

Solforhold
Da boligen har to balkonger har du sol fra morgenen og til ca.18 på sommerstid.
I tillegg har sameiet felles takterrasse og bakgård med sol hele dagen.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue. Fra kjøkken og stue er det utgang til 2 balkonger på henholdsvis ca. 5m². I tillegg disponerer seksjonen en bod i kjelleren på ca. 5m²

Standard
Fra felles trappeoppgang med heis kommer du inn i entréen og blir møtt med et godt førsteinntrykk som setter standarden for resten av boligen. Vegger og tak er malt i en behagelig farge som står i stil til den pene parketten, og gulvet har vannbåren varme som i kombinasjon med den balanserte ventilasjonen sørger for et bra bomiljø. I skyvedørsgarderoben som er spesialtilpasset kan du gjemme unna yttertøy og sko, i tillegg til at du har plass til å etablere ekstra oppbevaring. Dørcallingen gjør det enkelt å slippe inn gjester i ditt nye hjem.

To av boligens tre soverom ligger med adkomst fra entréen. Begge har i likhet med entréen spesialtilpasset garderobe, og lik utforming. De er enkle å innrede etter eget behov, og egner seg like godt til barnerom,

gjesterom eller kontor og er vendt inn mot bakgården.

Hovedbadet har flislagte overflater, downlights i tak og varme i gulv. I byggeprosessen ble det gjort en rekke tilvalg i leiligheten, og badet er intet unntak. Servanten er heldekkende med praktiske skuffer under, og fortsetter opp i en nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hele veggen over servanten er dekket av speil, og gir i kombinasjon med regnfallsdusjen spafølelsen hjemme.

For å komme inn til det sosiale oppholdsrommet går du gjennom en smijernsvegg med doble dører. Her inne åpner det seg et fantastisk kjøkken med stilrene og moderne detaljer. Midt i rommet har du en kjøkkenøy med strøm, lagring og barløsning. Denne går ikke på bekostning av plassen til et stort spisebord, hvor du kan lage din egen restaurantopplevelse hjemme. Innredningen har slette fronter, pen benkeplate, backsplash i speil og integrerte hvitevarer.

Fra kjøkkenet kan du gå rett ut på den ene balkongen, som er et perfekt sted å ha grillen på sommeren og kan fungere som et ekstra lite kjøkken. Balkongen er overbygget, og har ellers plass til en liten sittegruppe. Perfekt når kokken skal underholde gjestene på en solfylt sommerdag.

Tilbake på kjøkkenet går du gjennom en ny vegg av smijern for å komme inn til stuen. Denne sørger for at rommene er i en åpen løsning, samtidig som du får en naturlig avdeling av de ulike sonene. Hele atmosfæren i rommet er noe for seg selv, og sammen med de store vinduene og den gode takhøyden får du en fantastisk atmosfære. Rommet fremstår lyst og romslig med plass til en stor sofagruppe og tilhørende TV-møblement. Også her kan du gå ut til en balkong. Balkongen deler i likhet med den andre de samme kvalitetene, og har plass til en sittegruppe og beplantning.

Innenfor stuen ligger hovedsoverommet som er en komplett mastersuite med walk-in og bad. Vinduene strekker seg fra gulv til tak, og kan åpnes helt opp og bli en fransk balkong. Den ene veggen er malt med kalkmaling og skaper en diskre kontrast i rommet. Walk-in garderoben er innredet med stor garderobe, og er perfekt å kombinere med en kontorløsning. En suite badet byr på alt du trenger med servant, vegghengt toalett og regnfallsdusj. Rommene i sin helhet gir hotellfølelse, et perfekt sted å starte dagen.

I en travel hverdag kan du ta heisen rett ned i garasjeanlegget hvor du har en privat parkeringsplass med EL-billader. Skulle du plassert noe i boden kan du gjøre det på vei til bilen.

I tillegg til de to balkongene som er i leiligheten kan du også ta heisen opp til takterrassen. Denne er utstyrt med sittegrupper, pergolaer og beplantning. Her kan du nyte vakre solnedganger og vidstrakt utsikt. For de minste er bakgården en fantastisk oase med lekeplass og store grøntarealer.

- ØVRIG INFORMASJON -
Entrédør: Entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/40dB.
Balkongdør: Balkongdører er i malt tre fra stue, soverom og fra kjøkken med 3-lags glass.
Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Innerdører: Slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Elektrisk anlegg: Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg. Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter. Sikringsskap er montert i entré.
Oppvarming: Det er oppvarming med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, via sentralfyring i sameiet.

Parkering
Det medfølger bruksrett til parkeringsplass med elbillader, merket med nr. 40. Parkeringsplassen er tilknyttet Malerhaugveien 25 garasjesameie. Det er heis direkte til garasjeanlegget, noe som gjør hverdagen enkel og behagelig.

Det påløper egne felleskostnader for garasjeplassen: 300 kr/mnd. I tillegg til valgfritt ladeabbonemment hos Aneo + forbruk.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Tilvalg ved oppgradering av gulv (parkett)
- Tilvalg ved oppgradering av elektriske installasjoner
- Tilvalg ved oppgradering og utvidelse av kjøkken inkl. kjøkkenøy og Siemens hvitevarer
- Oppgradering av bad med utskiftning av baderomsmøbler
- Spesialtilpassede dør- og skillevegger i glass og smijern
- Spesialtilpassede skyvedørsgarderober i gang og på alle soverom
- Spesialtilpassede speil på bad, kjøkken og stue
- Spesialtilpassede gulvmatter i gang og på balkonger
- Spesialtilpassede gardinskinner i stua og på hoved soverom
- Belysning

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning - ufaglært. Koblet opp speil med lampe, gjort av SDS Elektro AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ble ikke gjort noe arbeid som påvirker dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av utbygger eller underleverandør av, Strukta, i forbindelse med bygging av blokk. Ingen endringer gjort siden innflytting i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Fremkommer i kjøpekontrakt fra 19.05.2021

Bygningssakkyndig
Tony Moe

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

Leiligheten ligger i 4.etasje i et bygg fra 2023. Boligen fremstår med moderne standard, fine løsninger og materialvalg i samsvar med byggeår. Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger.

UTVENDIG
Boligen har:
- malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
- entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/40dB.
- to balkonger. Utgang fra stue og kjøkken via balkongdører.
Balkongdører er i malt tre fra stue, soverom og fra kjøkken med 3- lags glass.
Balkongene er utført med betongdekke og rekkverk i spiler av stål.
Det er i tillegg en fransk balkong på det ene soverommet.

INNVENDIG
Innvendige overflater er:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Malte slette veggflater
-Sparklet/malte tak
-Fliser på bad
-Betongdekke med synlige elementskjøter

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen punkter

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Platetopp (Siemens)
- Komfyr (Siemens)
- Kombiovn (Siemens)
- Kombiskap (Siemens)
- Oppvaskmaskin (Siemens)
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendellamper
- Rullegardiner og gardiner

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Det er oppvarming med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, ett soverom og på begge bad via sentralfyring i sameiet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på 3 345 kWh. Det har gitt årlige strømkostnader på ca. kr 3 140,-
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 068,- pr. mnd.
Inkluderer: - TV/Bredbånd kr 249,-
- Felleskostnader kr 3 819,-

I tillegg til felleskostnadene kommer felleskostnader for garasje på kr. 300,-+ ladeabbonemment hos Aneo og eget forbruk.

Posten felleskostnader inkluderer bl.a kommunale avgifter, drift og vedlikehold, snøbrøyting, vedlikehold av grøntanlegg, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, Avarn security, m.m.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 025 211,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 100 843,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett er inkludert i felleskostnadene og levers a Altibox.
I løpet av høsten 2027, når bindingstiden til dagens leverandør går ut, vil sameiet bytte leverandør til Obos Nett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Malerhaugkvartalet, orgnr. 931807927

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

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

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

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid i 2025:
- Økonomi:
Sameiets økonomi er nå under kontroll, men likviditeten er fortsatt tidvis presset. Målet er å opparbeide en større buffer, også for å kunne drive fremtidig vedlikehold uten å be sameierne om store innskudd, men at dette delvis kan dekkes inn av midler på konto. Dette er et langsiktig arbeid, og vi er generelt nøysomme med bruk av sameiets midler.

- Overgang til OBOS
Som følge av arbeidet med å redusere kostnader har styret reforhandlet forretningsføreravtalen. Vi fikk tilbud fra flere leverandører og styret inngikk til slutt en avtale med OBOS. Årsaken til at styret til slutt falt ned på OBOS skyldes flere forhold: en meget god totalpris for tjenestene vi trenger og et svært godt produkt, både for beboerne og styret.

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

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.
Obos har nylig tatt over som forretningsfører (01.07.2026).

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har p.t ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 viste et underskudd på kroner 178 887. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 114 517,-.
Underskuddet skyldtes i hovedsak at gebyrene fra Oslo Kommune, herunder kommunale avgifter, økte mer enn budsjettert. Sameiet er relativt nyoppstartet (2023), og stipulerte felleskostnader som ble satt opp av USBL dekket ikke de faktiske kostnadene som sameiet har hatt.

Selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2025 var på -380 346.
Regnskap for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3662988

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 601 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket ved Ensjø sentrum – en bydel som har vært og fortsatt er under stor utvikling, der gamle industriområder gradvis har blitt omdannet til bolig-, skole- og grøntområder. Visjonen er å skape en bydel for urbane mennesker som setter pris på natur. Det er kort vei til butikker og kafeer på Fyrstikktorget, Hasle Torg og Ensjø, og et godt utviklet kollektivtilbud gjør det enkelt å komme seg til og fra sentrum.

Vinslottet på Hasle har etablert seg som et nytt og populært møtested og ligger i Vinmonopolets gamle industribygg med et flott arkitektonisk uttrykk. Bygget rommer nå Vinslottet, et handelshus med butikker, serveringssteder og helseklinikk. Her finner du blant annet 8 Fish Sushi, Samson Bakeri og Pizza, Hasle Gastropub, Sugar & Spice, Houz (lekkert interiør), Kitch'n, Apotek 1, Auster Salon, Kutt, Claire, Synsam, Spar og Sterk Helse. I tillegg ligger Minislottet her, hvor barna stortrives med innendørs bilbane, TV-krok og et lite byttebibliotek.

Nær boligen finner du Fyrstikktorget med blant annet baker, strikkebutikk Garntopia, renseri, tannlege, Baker Hansen, Fresh Asian Fusion (takeaway og sitteplasser) og Sørensen Sykler. Nærområdet byr også på fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Jordal Amfi og Valle Hovin ligger innenfor ca. 10 minutters gange, og friarealene rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du også idylliske Hovindammen med rikt fugleliv og hjemmebanen til Vålerenga Fotball. Det er kort vei til Kampen Park og Tøyenparken med Tøyenbadet, som gir gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

Det finnes flere nærbutikker i området, og etter hvert som nye Ensjø utvikles, vil det komme flere tilbud. Blant dagens butikker er Kiwi, Rema 1000, Apotek 1, Spar og Åpent Bakeri. I Tiedemannsbyen finner du Joker og Boulangerie M, et fransk håndverksbakeri. Hasle Torg tilbyr stor matbutikk, apotek, blomsterbutikk, bakeri og vinmonopol. I området finnes også brasserie, frisør, apotek, pizzeria og flere småbutikker. Grünerløkka ligger innen hyggelig rusleavstand, eller du kan sykle eller bruke el-sparkesykkel. Turen via Tøyen hageby og Keyserløkka byr på flott arkitektur, fjordutsikt og parkopplevelser.

Oslo sentrum og handelsområdet Alnabru er godt tilgjengelig med offentlig transport og bil. Det er gåavstand til Intility Arena og nye Jordal Amfi, og på sensommeren kan man oppleve Øyafestivalen i Tøyenparken. Nye spisesteder og barer åpner jevnlig i området, som gastropuben «Safe as Milk» på Ensjø og bydelskroen «Lun» på Hasle Torg. For småbarnsfamilier finnes store fellesarealer med blant annet lekeplass, og flere etablerte skoler og barnehager ligger i gangavstand. Flere nye skoler planlegges i området (se vedlagte nabolagsprofil).

Området har god tilgang til kollektivtransport via buss, T-bane og flybuss. Ensjø T-banestasjon ligger under 700 meter unna, og herfra tar det kun 8 minutter til Oslo sentrum. 21-bussen stopper 200 meter fra leiligheten og tar deg enkelt til blant annet Grünerløkka og Tjuvholmen. Med bil tar det ca. 10 minutter til Grønland, 9 minutter til Oslo S, 11 minutter til Ekeberg og 35 minutter til Oslo lufthavn. Flere videregående skoler ligger i nærliggende områder, og T-banen gir enkel tilgang til de fleste høyere utdanningsinstitusjoner i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Malerhaugveien 25-47 (Blokk/bygård/terrassehus) datert 13.01.2026

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning. Eiendommen følger reguleringsplan s-5037 datert 12.06.2019. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen
Saksnr: 202460006
Sakstype: Detaljregulering
Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående. Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag. Dette kan påvirke tilstøtende arealer.

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park
Saksnr: 202118619
Sakstype: Detaljregulering
Hensikten med planen er å etablere:
- Ny B4 skole med spesialavdeling for 16 elever.
- Ny flerbrukshall/Idrettshall med aktivitetssal
- Etablere Grønvoll park og styrke stedet som lokal møteplass.

Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole
Saksnr: 202214130
Sakstype: Detaljregulering
Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny 8 parallell ungdomsskole på Lilleberg.

Pågående byggesaker i området:
Malerhaugveien 29 - bruksendring av næringslokale til gravferdsbyrå
Saksnummer: 202607111
Siste bevegelse: Siste dok. 17.07.2026

Malerhaugveien 23A-C - bruksendring fra råbygg til restauranter
Saksnummer: 202603844
Siste bevegelse: Siste dok. 24.07.2026

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

Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9
Saksnummer: 202510502
Siste bevegelse: Siste dok. 06.08.2026

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/130/79/149:
26.06.1957 - Dokumentnr: 7355 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

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

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:241
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2023 - Dokumentnr: 664219 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 149
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/13361

24.11.2023 - Dokumentnr: 1319150 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:1 til og med snr. 36
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om boder
Bestemmelse om adkomstrett, drift og vedlikehold for teknisk rom
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Malerhaugveien 29

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 40 klasser	12 min / 1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	12 min / 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	738 elever, 53 klasser	14 min / 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	1 min / 0.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	17 min / 1.4 km
Valle Hovin videregående skole		9 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	14 min / 1.2 km

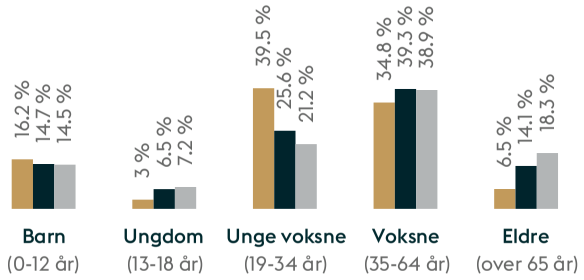
Offentlig transport

Valle	Linje FB5A, 21, 126	5 min / 0.4 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4	9 min / 0.7 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	18 min / 1.4 km
Carl Berners plass	Linje 17	5 min / 2.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min / 5 km

Barnehager

Pyntabakken Kanvas-barnehage		2 min
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...	117 barn	3 min / 0.2 km
Alleen barnehage (0-5 år)	72 barn	4 min / 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	4 min
Vålerenga Stadion	9 min
OsloHelseStudio Fyrstikktorget	4 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min

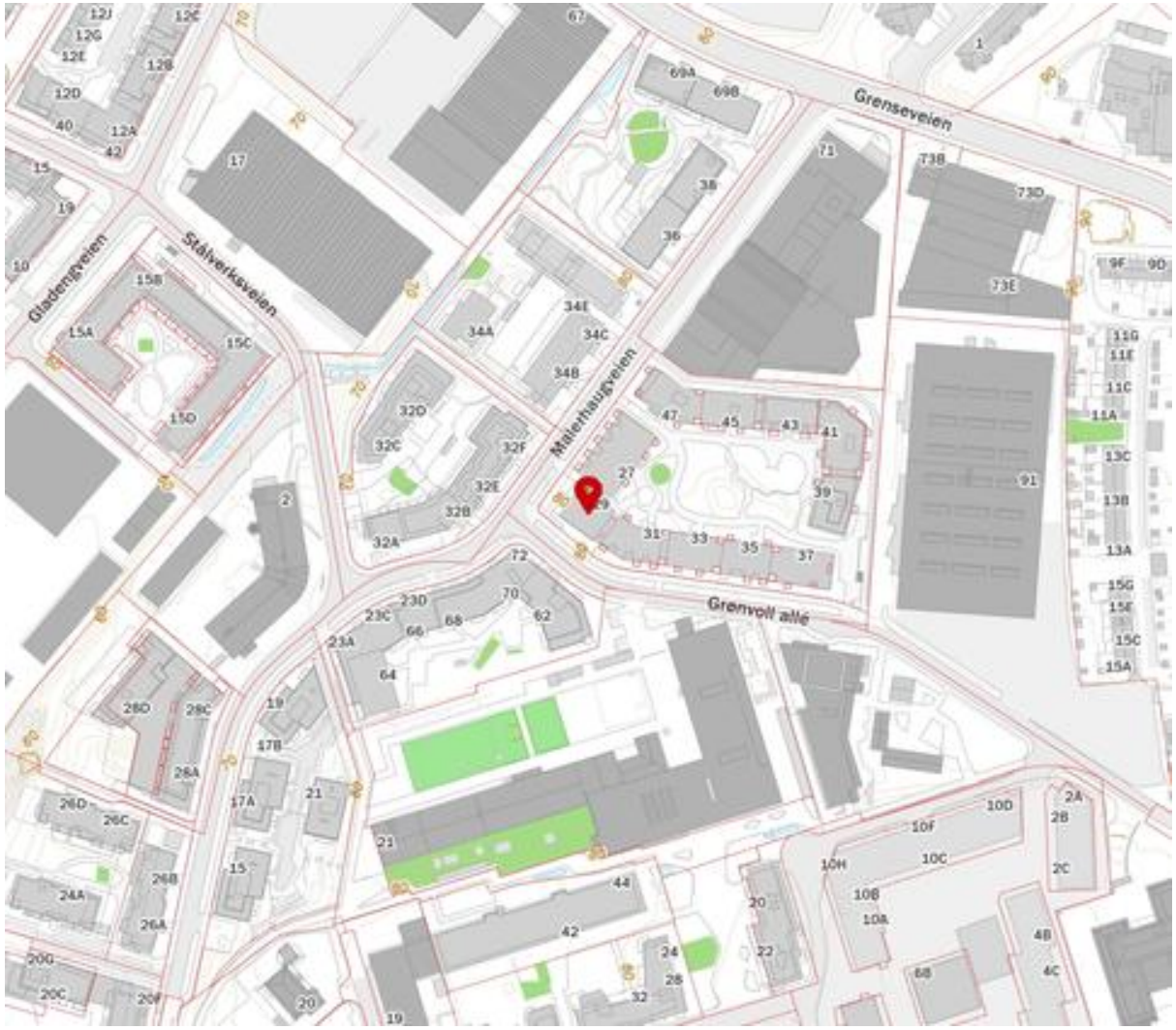
«Hyggelig miljø. Mange hunder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Malerhaugveien 29, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 79, snr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1330 **Eiendomsverdi ref nr:** HH2075

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 20-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum 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

Leiligheten ligger i 4.etasje i et bygg fra 2023.
Boligen fremstår med moderne standard, fine løsninger og materialvalg i samsvar med byggeår.
Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende
vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.
Boligen har to balkonger. Utgang fra stue og kjøkken via balkongdører.
Balkongdører er i malt tre fra stue, soverom og fra kjøkken med 3-lags glass.
Balkongene er utført med betongdekke og rekkverk i spiler av stål.
Det er i tillegg en fransk balkong på det ene soverommet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Det er i tillegg også montert enkelte glassvegger og glassdører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Våtrommet er prefabrikkert våtromskabin fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne, vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Bad 2
Våtrommet er prefabrikkert våtromskabin fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne, vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Komfyrvakt er montert.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i på bad.
Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, via sentralfyring i sameiet.
Vannbåren gulvvarme også på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.
Sikringsskap er montert i entre.

Sprinklerhoder er montert i boligen, og brannalarmanlegget er tilknyttet bygningens felles brannvarslingssystem.
Det er i tillegg et brannslukkeapparat i entre.

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

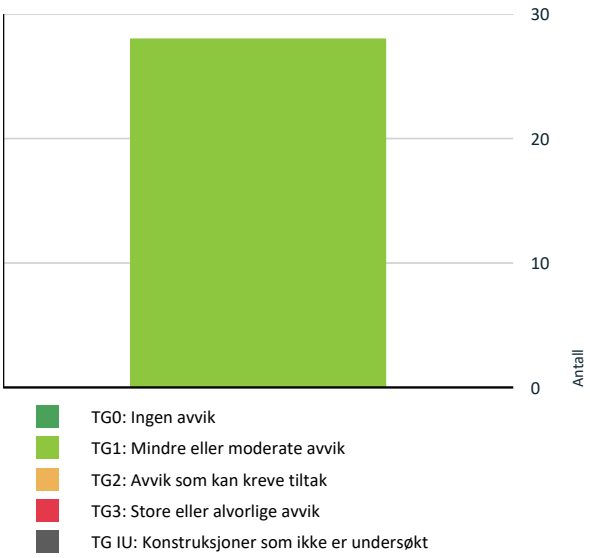
Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra selger, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.01.2025.
Ferdigattest hentet fra saksinnsyn PBE Oslo kommune

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2023.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdører er i malt tre fra stue, soverom og fra kjøkken med 3-lags glass.
Årstall på balkongdører er hentet fra datomerking i glasset på dørene.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har to balkonger. Utgang fra stue og kjøkken via balkongdører.
Balkongene er utført med betongdekke og rekkverk i spiler av stål.
Det er i tillegg en fransk balkong på det ene soverommet.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 10,7 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,06m.
Åpninger i rekkverk er målt til ca 10cm.
TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det ble ved befaringen ikke registrert skader eller forhold som tilsier redusert funksjon på balkongen.
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje.
TG1 settes på bakgrunn av at konstruksjonen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder, uten registrerte tegn til skade eller funksjonssvikt.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

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

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Det er i tillegg også montert enkelte glassvegger og glassdører i boligen.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er observert eller registrert skadedyr i boligen i eiertiden.
Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr, slik som ekskrementer, gnageskader, reir eller lignende.
En visuell befaring kan imidlertid ikke utelukke at det kan forekomme skjult aktivitet eller angrep som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, via sentralfyring i sameiet.
Vannbåren gulvvarme også på bad.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er prefabrikkert våtromskabin fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.

4.ETASJE > BAD 1

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det forutsettes at det foreligger dokumentasjon for våtrommet i form av kontrollerklæringer, brukstillatelse og ferdigattest i henhold til TEK.

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.

4.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.
Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt høydeforskjell på ca 49mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 130 cm og ca 19mm (4%) fall til sluk i dusjsone.
Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-10mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

4.ETASJE > BAD 1

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.



4.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne, vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

4.ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.
Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.



4.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er prefabrikkert våtromskabin fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det forutsettes at det foreligger dokumentasjon for våtrommet i form av kontrollerklæringer, brukstillatelse og ferdigattest i henhold til TEK.

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig himling.

Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte hull i veggfliser etter tidligere montert speil, lampe eller annet utstyr. Hullene er tettet med fugemasse/silikon. Forholdet vurderes å være av mindre betydning og har ingen vesentlig innvirkning på våtrommets funksjon ved befaringstidspunktet.
TG1 settes på bakgrunn av en samlet vurdering, da de registrerte forholdene anses som mindre kosmetiske avvik uten vesentlig betydning for funksjon eller forventet levetid.

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.
Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt høydeforskjell på ca 32mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 70 cm og ca 20mm (2,8%) fall til sluk i dusjsone.
Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-10 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne, vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

4.ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.
Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.





KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Komfyrvakt er montert.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i på bad.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen.
Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.
Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og på badene.
Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.
Sikringsskap er montert i entre.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Det anbefales å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med automatisk sprinkleranlegg og sentralt brannalarmanlegg, etablert i forbindelse med oppføringen av bygningen. Sprinklerhoder er montert i boligen, og brannalarmanlegget er tilknyttet bygningens felles brannvarslingssystem.
Det er i tillegg et brannslukkeapparat i entre.

Anleggene er ikke funksjonstestet ved befaringen.
Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved tilgjengelige deler av installasjonene.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

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.



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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	85	5		90	10
SUM	**85**	**5**			**10**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra selger, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.01.2025.
Ferdigattest hentet fra saksinnsyn PBE Oslo kommune

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	79		149	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malerhaugveien 29

Hjemmelshaver
Wang Morten Molin, Bødal Sondre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i 4.etasje i en sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sondre Bødal	9578-5993-4-3285190	2026-08-10 13:56:57
Morten Molin Wang	9578-5998-4-3052187	2026-08-10 13:15:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0413/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Malerhaugveien 29, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Morten Molin Wang, Sondre Bødal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3801509
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning - ufaglært. Koblet opp speil med lampe, gjort av SDS Elektro AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ble ikke gjort noe arbeid som påvirker dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av utbygger eller underleverandør av, Strukta, i forbindelse med bygging av blokk. Ingen endringer gjort siden innflytting i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023. Ingen tidligere eiere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023. Ingen endringer gjort.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke mur/pipe/ilsted.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blokken var ny i 2023.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fremkommer i kjøpekontrakt fra 19.05.2021.

---

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

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0413/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Morten Molin Wang	**2026-08-10**	**Sondre Bødal**	**2026-08-10**

Identifikasjon

Morten Molin Wang

Identifikasjon

Sondre Bødal

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Malerhaugveien 29
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	79
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300844539
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1460614
Dato	23.12.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	86,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	25.11.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 29
Postnr/Sted: 0661 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 23.12.2022 15:36:59
Energimerkenummer: A2022-1460614
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Gnr: 130
Bnr: 79
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300844539

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	130
Bnr.	79
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Malerhaugveien 29
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300844539
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	23.12.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	229 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	89,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.11.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,85 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,63
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,870
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.12.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,6
Varmtvann	29,8
Vifter	6,8
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8180 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5083 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8180 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	3412 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4767 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8180 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,8 %

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.09.2023
	202009555 - 131 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 25 - 47	Eiendom:	130/79/0/0
Tiltakshaver:	ATTIVO BOLIG MALERHAUGEN AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Malerhaugveien 25 - 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse deler av tiltaket vi mottok 16.08.2023.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Det er allerede gitt midlertidig brukstillatelse for adressene Malerhaugveien 25, 27, 29, 31, 33, 45 og 47 datert 17.02.2023. Det gis nå midlertidige brukstillatelsen for resten av tiltaket, utenom næringslokaler.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt at det ikke er noen gjenstående arbeider for delen av tiltaket som det søkes om midlertidig brukstillatelse for.

Dato for søknad om ferdigattest er satt til 01.01.2024.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau og annen veigrunn-grøntareal langs Malerhaugveien og Grønvoll allé
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ATTIVO BOLIG MALERHAUGEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.02.2023
	202009555 - 111 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 25 - 47	Eiendom:	130/79/0/0
Tiltakshaver:	ATTIVO BOLIG MALERHAUGEN AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Malerhaugveien 25 - 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to leilighetsbygg som vi mottok 20.01.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg N01, N02, N03, S08, S09, S10 og S 11 med tilhørende kjeller/utomhus. Dette omfatter adressene Malerhaugveien 25, 27, 29, 31, 33, 45 og 47.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- *Sluttregulering av luftmengder i bygg S08 til S11. Ferdigstilles 20.02.2023.*
- *Utomhusarbeider - beplanting. Gjøres i løpet av våren 2023, før 01.05.2023.*

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse
Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget*
- driftstillatelse for heis*
- Etablering av bom på privat grunn i forbindelse med avkjørsel fra Grønvoll Alle*
  - Før dere kan få brukstillatelse, kreves det etablering av bom i forbindelse med avkjøingen fra Grønvoll Alle. Bommen oppføres på egen eiendom og skal begrense bruken av avkjørselen slik at den kun brukes til renovasjonsbiler i forbindelse med avfallshåndtering.

** Vilkårene er oppfylt for bygningene omfattet av denne midlertidige brukstillatelsen, men ikke for resterende bebyggelse*.

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau og annen veigrunn-grøntareal langs Malerhaugveien og Grønvoll allé
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ATTIVO BOLIG MALERHAUGEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.01.2025
	202009555 - 140 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Dyrhol Riise	

Adresse: MALERHAUGVEIEN 25 - 47
Eiendom: 130/79/0/0
Tiltakshaver: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS
Søker: SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Malerhaugveien 25 - 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg, mottatt 19.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009555			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	05.06.2020	1/41
Plan kjeller	A20-08	02.07.2021	51/8
Plan under- og 1. etasje	A20-01	02.07.2021	51/9
Plan 2. etasje	A20-02	02.07.2021	51/10
Plan 3. etasje	A20-03	02.07.2021	51/11
Plan 4. etasje	A20-04	02.07.2021	51/12
Plan 5. etasje	A20-05	02.07.2021	51/13
Plan 6. etasje	A20-06	02.07.2021	51/14
Takplan	A20-07	02.07.2021	51/15

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasader fra gårdsrom	A40-01	25.06.2020	51/16
Fasader mot gate og gangsti	A40-02	25.06.2020	51/17
Utomhusplan	LA-100	01.10.2021	60/3
Avkjørselsplan	LA-02	09.02.2022	95/5

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 19.11.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS, Hoffsveien 1A, 0275 OSLO



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Rev	(Nr)	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A		02.07.21	Ajourført planer	AJB	DA

Attivo Bolig Malerhaugveien AS

Malerhaugveien 25
Ensjø Gnr/bnr 130/79
Plan 4

Søknad om Rammetillatelse

Plan 4

Dato:	05.06.2020
Fil nr:	M25_Hovedfil
Sign | kontr:	AJB | DA
A1:	1:200
Tegn nr:	A20-04
Rev:	A

E05_v02

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-5037

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 25

Vedtaksdato: 12.06.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201613113
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Malerhaugveien 25, Ensjø

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

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

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

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

1.1.1 Utnyttelse

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

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

1.1.2 Plassering og høyder

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

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

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

1.1.3 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.6 Utomhusplan

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

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

1.1.7 Avkjørsel

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

1.1.8 Parkering

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

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

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

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

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

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

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

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

1.1.9 Miljøfaglige forhold

Støy

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

Overvannshåndtering

Overvann skal ta hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Det skal søkes bruk av mest mulig åpen overvannshåndtering i henhold til føringer gitt i VPOR for Ensjø.

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

Fjernvarme

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

Kvalitetsplan for miljø og energi

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

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

2.1 Fortau

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

2.2 Annen veigrunn – grøntareal

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

3 Før rammetillatelse

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

4 Før igangsettingstillatelse

Grønvoll park

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

Grønvoll allé

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

5 Før bebyggelse tas i bruk

Fortau og annen veggrunn – grøntareal i Malerhaugveien og Grønvoll allé

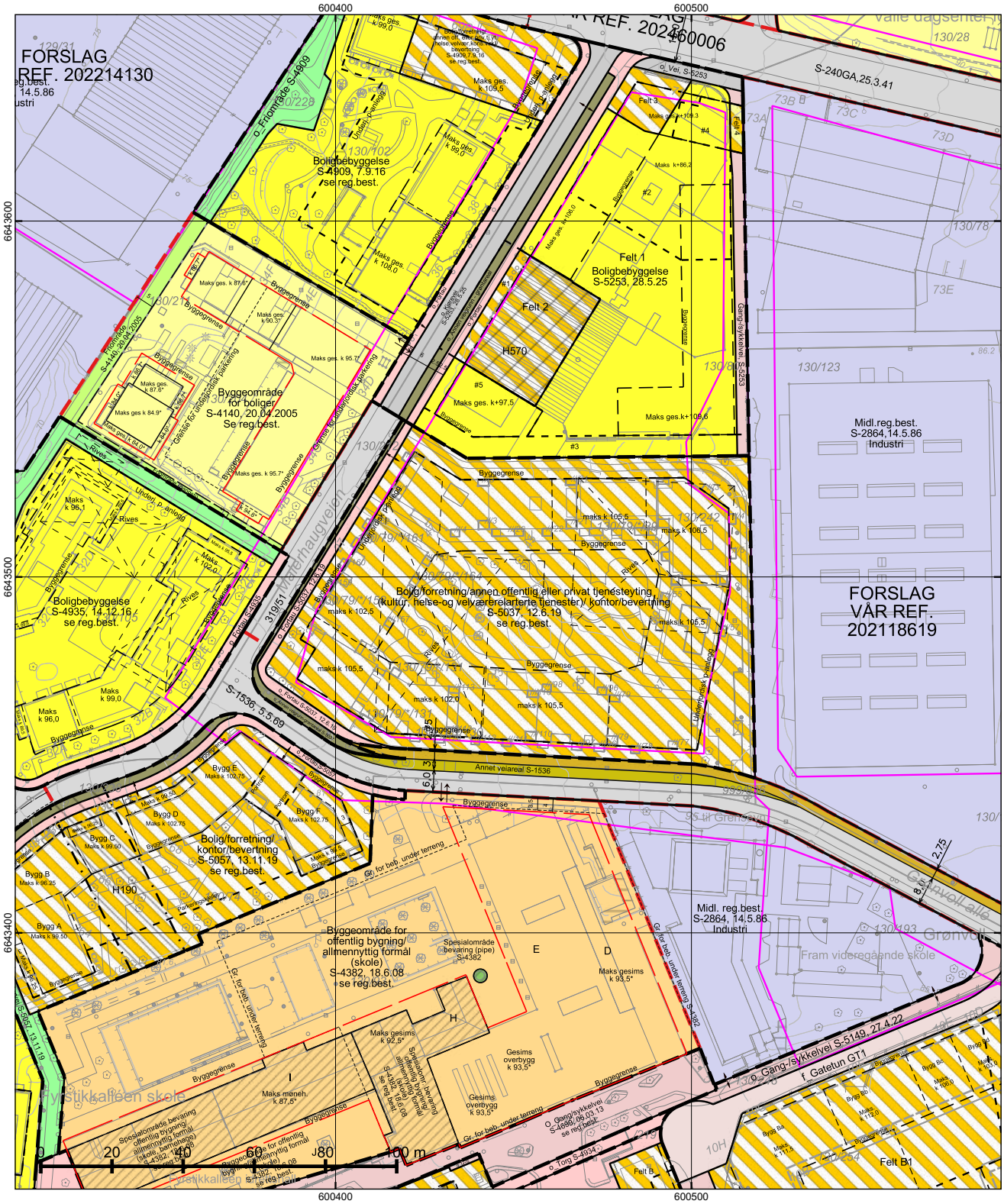
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen langs Malerhaugveien skal fortau og annen veigrunn- grøntareal langs Malerhaugveien og Grønvoll allé, være opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.01.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

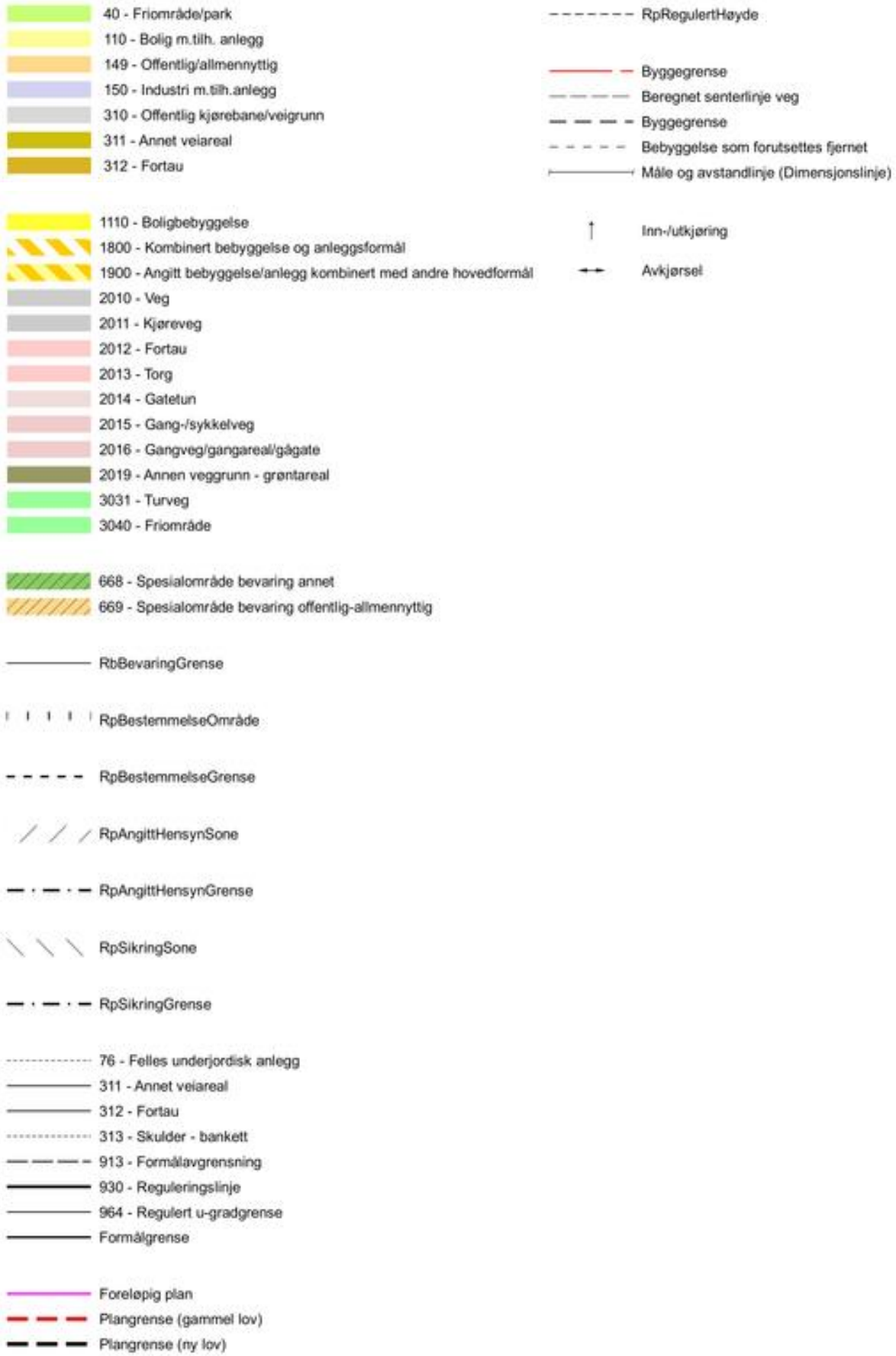
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

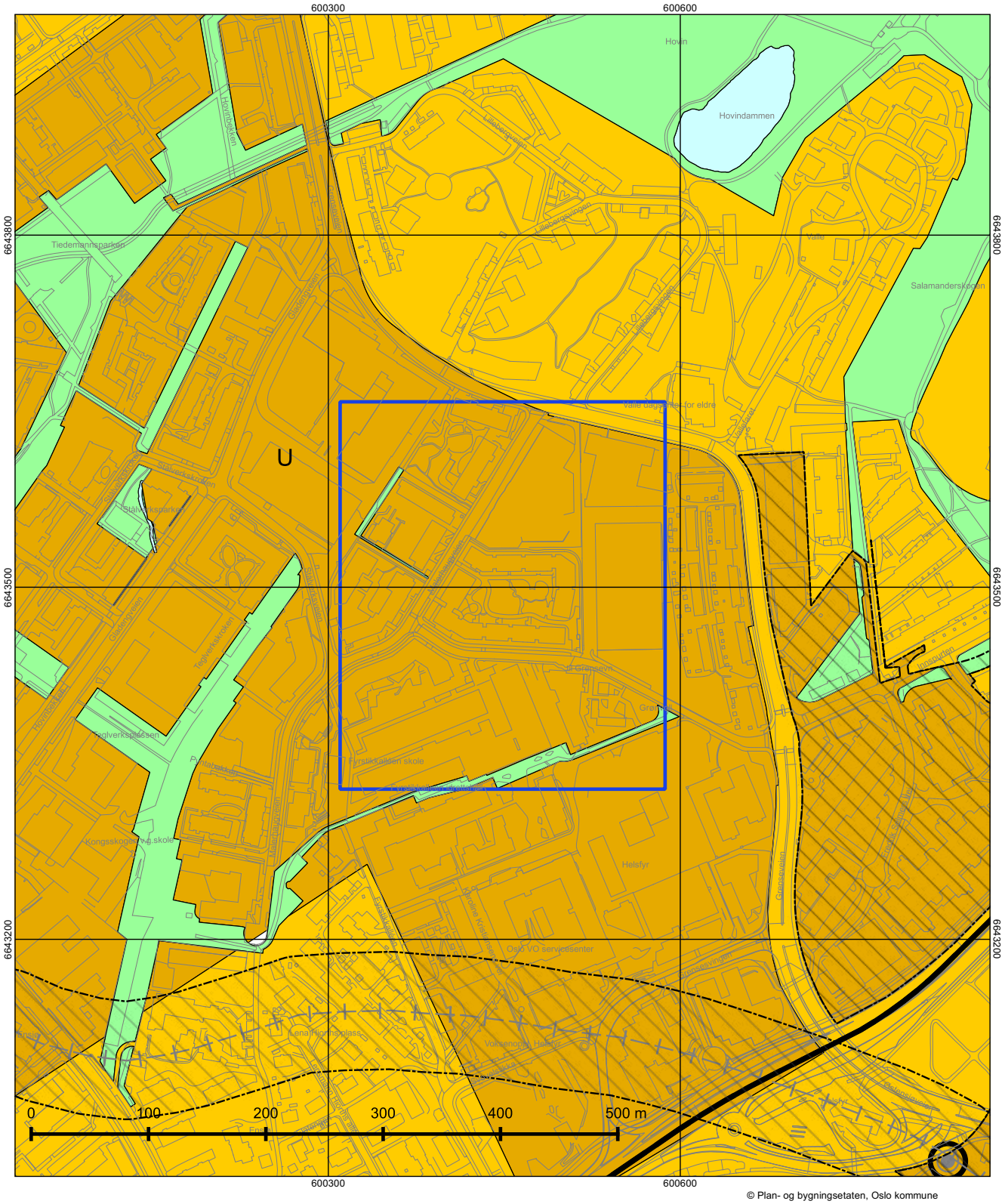
PlottID/Best.nr: 161378/ 86537641
Deres ref.:
Adresse: MALERHAUGVEIEN 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/79

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161378/86537641
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537641
Deres ref: 2280

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 130, BNR. 79.

Vi viser til bestilling av 11.08.2026 for eiendom gnr. 130, bnr. 79.

GNR. 130 BNR. 79

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.03.1953.

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

9601 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

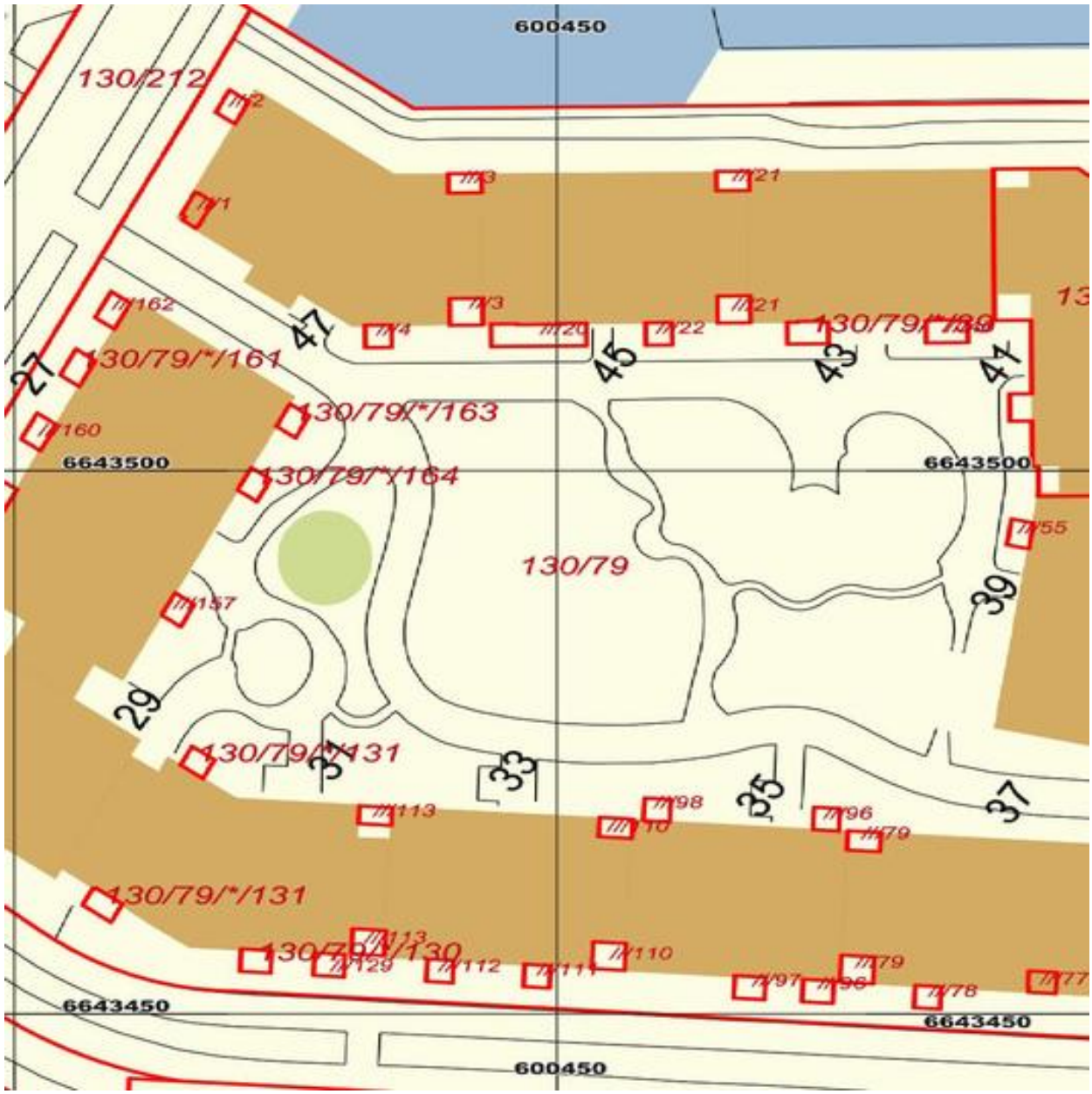
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0413/26 . Vår ref.: 10252-1-149 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Malerhaugkvartalet
Organisasjonsnr:	931807927
Seksjonseier:	Bødal, Sondre
Medeier:	Wang, Morten Molin
Leilighetsnummer:	149
Adresse:	Malerhaugveien 29, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	149
Gnr.	130
Bnr.	79

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3662988.
- 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.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.07.2026. Tidligere forretningsfører er USBL. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Garasjeplassene følger ikke med boligen ved salg da dette er eksklusive bruksretter.
- Sameiets eierandel i Garasjesameiet gir rett til eksklusiv og varig bruksrett til tildelte boder, sykkelparkering, atkomstarealer mv. i og til Garasjeanlegget. Resterende del av Garasjesameiet (omfattende parkeringsplassene) disponeres av seksjonseiere som har kjøpt rett til eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass i Garasjeanlegget. For øvrig viser vi til vedtektene. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Garasjeplassene følger ikke automatisk med boligen ved salg da dette er eksklusive bruksretter. Det må spesifiseres dersom garasjeplassen også er solgt ifm. salg av boligseksjonen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 068,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Bredbånd	249,00	
Felleskostnader	3 819,00	

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. (info fra tidligere forretningsfører):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	180,-
Fradragsberettigede kostnader:	594,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	2 786,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Berge, e-post: malerhaugkvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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



INNKALLING 2026

Sameiet Malerhaugkvartalet

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Felleslokalet, Malerhaugveien 39

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Felleslokalet, Malerhaugveien 39

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Malerhaugkvartalet det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 350.000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rune Berge, Malerhaugveien 29
Styremedlem, Tor Karlsen, Malerhaugveien 31
Styremedlem, Andre Gulbrandsen, Malerhaugveien 31
Styremedlem, Oda Sjøberg, Malerhaugveien 39
Styremedlem, Håvar Alexandersen, Malerhaugveien 39
Varamedlem, Ana Celebic, Malerhaugveien 45
Varamedlem, Rune Thuv, Malerhaugveien 27
Varamedlem, Anne Camilla Abe Auestad, Malerhaugveien 43

6.1 Valg av to styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**-201 458**	**2 109 874**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-178 887	-2 311 332
B. Endring arbeidskapital	**-178 887**	**-2 311 332**
C. Arbeidskapital	**-380 346**	**-201 458**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 247 560	2 347 826
Kortsiktiggjeld	-1 627 905	-2 549 284
C Arbeidskapital	**-380 346**	**-201 458**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Malerhaugkvartalet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 284 431	9 332 668	7 284 470	8 081 867
Sum leieinntekt		**7 284 431**	**9 332 668**	**7 284 470**	**8 081 867**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	118 500	285 397	60 000	60 000
Sum annen inntekt		**118 500**	**285 397**	**60 000**	**60 000**
Sum inntekt		**7 402 931**	**9 618 065**	**7 344 470**	**8 141 867**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	45 120	43 992	44 000	49 350
Styrehonorar	3	320 000	300 000	320 000	350 000
Driftskostnad					
Energikostnad		542 218	3 150 564	500 000	450 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 722 856	1 558 967	2 141 000	1 834 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 970 228	2 413 901	2 167 000	2 067 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	17 671	8 498	25 000	27 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 263	696 907	35 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	957 824	1 544 819	525 000	1 240 000
Revisjonshonorar		15 016	13 894	17 000	17 000
Forretningsførerhonorar		260 088	250 345	258 000	272 000
Andre honorar	8	491 084	511 630	10 000	480 000
Kontorkostnad		488	19 494	10 000	3 000
TV/bredbånd		585 648	774 750	585 648	603 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	135	0	0
Kontingenter og gaver		1 791	12 050	0	2 000
Forsikringer		542 590	633 825	663 600	600 000
Andre kostnader	9	35 094	28 511	5 000	18 000
Sum kostnad		**7 517 979**	**11 962 283**	**7 306 248**	**8 027 350**
Driftsresultat		**-115 048**	**-2 344 218**	**38 222**	**114 517**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 902	49 783	0	0
Rentekostnad		91 741	16 897	0	0
Netto finansposter		**63 839**	**-32 886**	**0**	**0**
Årsresultat		**-178 887**	**-2 311 332**	**38 222**	**114 517**
Overført sameiekapital		-178 887	-2 311 332	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-178 887**	**-2 311 332**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Malerhaugkvartalet

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		7 227	250
Kundefordringer		1 000	341 843
Andre kortsiktige fordringer		119 923	68 487
Forskuddsbetalte kostnader		148 431	325 318
Innestående konsernkonto og bank		970 978	1 611 927
Sum omløpsmidler		**1 247 560**	**2 347 826**
SUM EIENDELER		**1 247 560**	**2 347 826**

Balanse 2025 Sameiet Malerhaugkvartalet

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-380 346	-201 458
Sum opptjent egenkapital		**-380 346**	**-201 458**
Sum egenkapital	**10**	**-380 346**	**-201 458**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		43 990	7 518
Leverandørgjeld		426 448	770 135
Annen kortsiktig gjeld		1 157 467	1 771 631
Sum kortsiktig gjeld		**1 627 905**	**2 549 284**
Sum gjeld		**1 627 905**	**2 549 284**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 247 560**	**2 347 826**

Sted:_____ Dato:_____

Rune Berge
Styreleder

Andre Gulbrandsen
Styremedlem

Håvar Alexandersen
Styremedlem

Oda Sjøberg
Styremedlem

Tor Karlsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 193 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 130, bnr 79 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, polise nummer 3662988.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 327 972	5 980 196
3609 Leie parkering	379 775	341 750
3610 Oppstartskapital	0	34 272
3614 Inntekter energi	0	2 208 696
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	576 684	767 754
Sum	**7 284 431**	**9 332 668**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Leie av selskapslokaler	78 500	285 397
3999 Andre inntekter	40 000	0
Sum	**118 500**	**285 397**

Konto 3999 gjelder inntekter på trær til besvar fra Strukta AS.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5280 Andre fordeler fra lønn	0	12 000
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-12 000
5400 Arbeidsgiveravgift	45 120	43 992
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	320 000	300 000
Sum	**365 120**	**343 992**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	242 133	333 506
6341 Brannalarm	11 713	13 168
6360 Annet renhold	45 942	43 599
6361 Fast renhold	464 940	443 575
6364 Matteleie	40 200	40 276
6390 Andre driftskostnader	0	1 997
6391 Snømåking/strøing/feiing	119 326	53 133
6392 Containerleie/tømming	7 206	17 550
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	791 396	612 163
Sum	**1 722 856**	**1 558 967**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Domene hjemmeside/Bevar HMS	16 091	8 498
6490 Andre leiekostnader	1 580	0
Sum	**17 671**	**8 498**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	15 697
6540 Inventar	3 798	650 575
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 790	211
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 725	27 530
6552 Driftsmateriell	950	2 894
Sum	**10 263**	**696 907**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	6 188
6602 Vedlikehold VVS	200 068	218 524
6603 Vedlikehold elektro	55 542	248 042
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	49 598
6610 Andre vaktmestertjenester	0	4 885
6611 Vedlikehold heiser	284 755	263 590
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 781	45 549
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	85 995	80 459
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	217 817	218 918
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6641 Malerarbeider	1 576	2 850
6642 Snekkerarbeid	0	300 625
6648 Vedlikehold dører og porter	101 291	105 591
Sum	**957 824**	**1 544 819**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	48 663	134 019
6730 Teknisk honorar	0	6 250
6750 Vakthold	442 421	371 361
Sum	**491 084**	**511 630**

Konto 6750 Kostnader til vakthold og beredskapsvakt.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	18 594	15 101
7719 Møter, div. styret	1 580	3 416
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 024	974
7770 Betalingskostnader	1 353	1 355
7772 Omkostninger inkasso	4 303	0
7773 Omkostninger innkreving	7 241	7 665
7795 Husleietap	0	-1
Sum	**35 094**	**28 511**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-201 458	-178 888	-380 346
Sum opptjent egenkapital	**-201 458**	**-178 888**	**-380 346**
Sum egenkapital	**-201 458**	**-178 888**	**-380 346**

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Malerhaugkvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Malerhaugkvartalet

Styreleder	Rune Berge (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Andre Gulbrandsen (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Håvar Alexandersen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Tor Karlsen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Oda Sjøberg (sign.)	20.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Malerhaugkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Malerhaugkvartalet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 8FP0F-RXWZL-NRJPR-3TICP-NUUPW-R1EPV

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8FP0F-RXWZL-NRJPR-3TICP-NUUPW-R1EPV

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-29 15:30:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8FP0F-RYWZL-NRJPR-3TICP-NUUPW-R1EPV

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Malerhaugkvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rune Berge
Styremedlem, Tor Karlsen
Styremedlem, Andre Gulbrandsen
Styremedlem, Oda Sjøberg
Styremedlem, Håvar Alexandersen
Varamedlem, Ana Celebic
Varamedlem, Rune Thuv
Varamedlem, Anne Camilla Abe Auestad

Styret i Sameiet Malerhaugkvartalet består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

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

Sameiet Malerhaugkvartalet består av 193 boliger og 1 næringslokale.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid 2025

Styrets primæroppgaver

Boligene våre er både et hjem og ofte beboernes største investering. Styret har derfor som mål at eiendommen skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Vi er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men selvsagt skal skjønn og sunn fornuft benyttes i møte med seksjonseiere med ulike behov og meninger. Blant 193 seksjoner og deres beboere er det omtrent like mange meninger og ønsker, og styrets oppgave er å balansere dette så godt som mulig. Vi har leiligheter bygget etter TEK17 og det er en rekke teknisk avanserte systemer som f.eks. ventilasjon, sprinkler, brannsentral, varmesentral og fjernvarme m.m. som skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres. Dette er en oppgave vi tar på største alvor. Det er mange lovpålagte oppgaver som skal skjøttes, og det samme gjelder brannkrav.

Styret skal også sørge for økonomisk fornuftige rammer rundt driften av sameiet. I tillegg bistår vi beboere og eiere i en rekke saker og spørsmål av ulik art og karakter.

I den siste perioden har styret gjennomført 12 styremøter. Det har i tillegg vært mange befaringer, eksterne møter og uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, SMS, telefon og personlige møter.

Administrasjon

Det har det vært utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending, reklamasjoner etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker, fra smått til stort. Vi har håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, og en mengde ulike saker. Styret har i løpet av året mottatt svært mange meldinger og spørsmål fra beboerne som svares ut fortløpende. De fleste henvendelsene kommer inn via e-post og meldinger på Bonabo-portalen til USBL. Sakene omhandler bl.a. reklamasjoner på leiligheter og/eller fellesarealer, klager på støy eller forsøpling, spørsmål om sykkelparkering og garasje. For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektere, renholdere og vaktmester. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss. Årsmøtet 2025 ble avholdt i Aktivitetsrommet, og oppslutningen var god.

Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig runder for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre lokasjoner. Vi går jevnlige runder og sjekker at trappeløpene er frie for hindringer. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner. HMS tar vi på det største alvor.

Vi har også en del dialog og møter med det interne borettslaget M41. De har rettigheter på bruk av adkomst, utearealer, avfallstasjoner og takterrasse. I tillegg deler vi på garasjeanlegget. Vi har derfor inngått flere avtaler sammen med styret i M41, og borettslaget faktureres etter brøk basert på avtale om kostnadsfordeling og viderefakturering.

Økonomi

I løpet av høsten 2025 ble det klart at sameiet hadde svak likviditet og trengte å forsterke kapitalen for å innfri sine forpliktelser. Årsakene var flere, men den viktigste var at gebyrene fra Oslo Kommune igjen økte mer enn budsjettert. Samtidig har det også i 2025 vært en stor kostnadsvekst i samfunnet, og inntektene våre dekket dessverre ikke de faktiske kostnader i den dyrtiden vi er inne i. Når utgiftene øker og de kommunale avgiftene står for nesten 20 % av sameiets totale kostnader, så blir slike utgiftsøkninger

brutale for oss. Styret så seg derfor nødt til å øke felleskostnadene med 12 % gjeldende fra 1. januar i år, samt innhente en halv måned ekstra innbetaling av felleskostnader fra sameierne i februar. Slike tiltak er ubehagelig, men nødvendig. Vi har ingen andre inntekter enn det vi mottar fra sameierne, og vi er nødt til å innfri våre økonomiske forpliktelser.

Styret har fortsatt arbeidet med kutting av kostander. Vi stengte to søppelbrønner i 2025, noe som gir fulleffekt på litt over kroner 343 000,- per år. Vi har også gjort kutt på vaktmestertjenesten, reforhandlet bredbåndsavtalen med vesentlig bedre betingelser. Vi har også reforhandlet forsikringsavtalen og på den måten redusert premiekostnaden med om lag 200 000,- kroner i året sammenlignet med avtalen utbygger inngikk på våre vegne.

Styret besluttet i mars 2026 å gå tilbake til stipulert forbruk av vann- og avløp, som gir en besparelse på ca. 250 000kr året. Begrunnelse er politisk vedtak i Oslo som senker omregningsfaktoren ved stipulert forbruk fra 1,3 til 1,1 fra 01.01.2026. Dette medfører hos oss et stipulert forbruk i 2026 på ca 18 484,4m3 kontra faktisk vannforbruk i sameiet på ca. 21 500m3 i 2025.

Styret mener at for oss et stipulert forbruk nå et opplagt valg tiltros for at det ikke gir mening at det skal være mer lønnsomt med stipulert forbruk kontra faktisk forbruk. Dersom bystyret i fremtiden endrer på omregningsfaktoren vil styret ta en ny vurdering rundt hva som er lønnsomt for oss.

Styret har også bedt Plan- og bygningsetaten om retting av areal i Eiendomsregisteret og matrikkel til sameiet adresser/bygninger hvor det var angitt for mye bruksareal (BRA) i kjeller og feil angivelse av etasjer. Dette er nå ryddet opp i og har resultert i mindre gebyrpliktig areal for vann- og avløpsgebyrer som mulig gir en ytterligere besparelse på ca. 73 000 kroner.

Styret har reforhandlet og halvert kostnaden for serviceavtale med Låssenteret AS som vedlikeholder dører med dørautomatikk, dørlukker o.l.

Styret var også tidlig ute med å sikre strømkostnadene med Norgespris på all strøm til fellesarealer og teknisk infrastruktur som utgjør ca. 500 000kr i året av sameiets totale kostnader. Styret sikret også fjernvarme fra Hafslund og elbil ladning fra Aneo med Norgespris.

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

Begravelsesbyrået og kjøp av næringslokalet

Næringslokalet har stått tomt siden ferdigstillelse av råbygg i 2023. Al-Khidmat begravelsesbyrå har nylig ervervet seksjonen, og ønsker å etablere seg i lokalene. De har også kjøpt seks parkeringsplasser.

Det har vært uttrykt massiv motstand mot denne etableringen blant sameiets beboere, både skriftlig og muntlig. Styret har på bakgrunn av dette et klart mandat til å bestride en slik etablering. Vi har også en plikt til å agere ift en bruk av lokalet som kan være i strid med sameiets vedtekter.

Styret har vært i møte og hatt dialog med Al-Khidmat begravelsesbyrå om etableringen, som vi mener strider med reguleringen av Malerhaugveien 25, og også i konflikt med overordnede planer for Ensjø. Al-Khidmat begravelsesbyrå er uenige i dette.

Næringslokalet er ferdigstilt som et råbygg, og det må derfor søkes om bruksendring og innredning hos Plan- og Bygningsetaten, (heretter kalt PBE). Styret har brukt mye tid på å sette seg inn i reguleringsplanen for Malerhaugveien 25, overordnet plan for Ensjø og har vært i dialog og møter med advokater, arkitekter og ansvarlige søkere samt nærliggende sameier og borettslag.

Styret m.fl. har i skrivende stund ikke mottatt nabovarsel om bruksendring. Når den foreligger vil styret hevde at bruksendring til begravelsesbyrå ikke egner seg i lokalene, og at området trenger en lokal virksomhet som tilbyr lokal service slik både reguleringsplanen og områdeplanen henstiller til.

Uenighet om hva lokalet kan (og burde) bruksendres til, er i første omgang en sak for PBE. Vi vet ikke hva innstillingen vil bli. Styret og nærliggende sameier og borettslag kommer til å argumentere mot en eventuell bruksendring. Det er for øvrig viktig at alle beboere som føler seg berørt benytter sin rett til å ytre sin meninger, både i nabovarsel og sak om bruksendring hos PBE. Videre kan vedtak fra PBE påklages til Statsforvalteren som vil kunne overprøve etatens vurderinger.

Uavhengig av utfall er det slik at Malerhaugveien 25 garasjesameie sine vedtekter (og sameiets vedtekter) ikke tillater næringsvirksomhet i garasjen. Dette betyr at eventuell bruk av garasjen til båretransport og kommersielle tjenester i byrået er forbudt og i strid med vedtektene. Al-Khidmat begravelsesbyrå benytter per nå sine garasjeplasser utelukkende til parkering i tråd med vedtektene.

Overgang til OBOS

Som følge av arbeidet med å redusere kostnader har styret reforhandlet forretningsføreravtalen. Vi fikk tilbud fra flere leverandører og styret inngikk til slutt en avtale med OBOS. Årsaken til at styret til slutt falt ned på OBOS skyldes flere forhold: en meget god totalpris for tjenestene vi trenger og et svært godt produkt, både for beboerne og styret.

Av praktiske årsaker vil vi bytte forretningsfører fra USBL til OBOS i løpet av andre halvår 2026. Det betyr etter hvert reduserte kostander for sameiet, samt en ny beboerportal som heter Vibbo som vil erstatte dagens Bonabo-løsning. I tillegg vil vi i løpet av høsten 2027, når bindingstiden til dagens leverandør går ut, bli kunder av Obos Nett, noe som ytterlig vil senke de månedlige kostandene til beboerne våre. Mer praktisk informasjon om bytte av internettleverandør kommer vi tilbake til, i god tid før endringen skjer.

Fjernvarme/individuelle målere

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

Det tok dessverre litt tid før månedlig avlesning og fakturering kom på plass. Årsaken til at prosjektet har tatt noe lengre tid og er kompleks, er at vi deler viktig infrastruktur med Malerhaugveien 41 borettslag, blant annet fjernvarme og ventilasjon hvor borettslagets forbruk også skal måles og fordeles.

Som følge av kompleksiteten i prosjektet så hadde vi innledningsvis litt utfordringer med å få alle målerne registrert riktig og det ble litt «rykk og napp»-fakturering. Men fra og med høsten 2025 ser vi at det fungerer som tiltenkt med månedlig avlesing og fakturering. Hvis du har spørsmål om fakturaen du mottar så kan du ta direkte kontakt med Lyse Energi.

Felleslokalene

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

Aktivitetsrommet har inngang ved siden av sykkelgarasjen i Malerhaugveien 39 og lokalet

tar fra 50-70 personer og har eget toalett. Lokalet inneholder et fullt utstyrt kjøkken, stor tv-skjerm, stoler og bord, sofakrok, samt en egen lekeseksjon for barn. Kjøkkenet er utstyrt med alt du trenger som servise, glass og dekketøy, to oppvaskmaskiner, to komfyrer, kokeplate og vask. De fleksible møbleringsmulighetene i rommet gjør at lokalet egner seg for både små og store selskaper som for eksempel bursdag, navnefest, konfirmasjon og lignende.

Loftstua på takterrassen har et lite kjøkken, platetopp og bord/stoler. Rommet egner seg for selskaper på inntil 16 personer. På sommeren er det også mulig å reservere en mindre del av takterrassen i umiddelbar tilknytning til lokalet. Beboere kan leie lokalene til lukkede arrangement.

Toalettet på takterrassen i tilknytning til Loftstua ble dessverre gjenstand for gjentatt misbruk og tilgrising i fjor, og som en konsekvens av dette måtte vi begrense bruken av dette til kun gjelde gjester i Loftstua. Vi vil forsøke å ha toalettet allment åpent i sommersesongen 2026 for alle brukere av takterrassen, og vi håper at dette skal kunne la seg gjennomføre uten uønskede hendelser som gjør at vi må stenge det igjen.

Lokalene har vist seg svært populære blant beboerne, og i 2025 var det totalt 127 reservasjoner av enhetene. Tallet inkluderer rett nok også årsmøtet, julegrantenning og lignende, men om vi sammenligner med 2024 er det relativt stabilt. I 2024 var det ca 100 leier i perioden mai – desember som var den operative perioden. Fjorårets tall kan tolkes som en liten økning, da perioden januar-april vanligvis er litt lavsesong. Helgene har klart hatt det største belegget, mens det man-ons har vært en del ledig kapasitet. Begge rommene koster kr. 1000,- i helg og kr. 500,- for hverdager. Betalingen er viktig for å sikre nedbetaling av de store investeringene, vedlikehold og renhold.

Jevnt over har lokalene blitt brukt hensynsfullt, men det har vært enkelte hendelser med uønsket støy og manglende renhold. Det er svært viktig å forstå at disse rommene ikke egner seg som rene festlokaler med høy musikk og uønsket adferd. Styret har derfor satt leietidens slutt til kl 23, og også tilbudt en vektertjeneste som beboerne kan varsle ved brudd på reglene. Det må understrekes at det stort sett har vært rolige forhold, og at noen av klagene på støy kommer fra andre festligheter på takterrassen og/eller leiligheter enn fra bruk av Loftstua eller Aktivitetsrommet. Styret følger opp bruken av disse lokalene aktivt, men er avhengig av at vi alle er flinke til å vise hensyn til hverandre.

Uteområdene

Uteområdene omfatter gårdsrommet, arealer mot vei og 1000 kvm takterrasse. Eiendommen er beplantet med intet mindre enn ca. 5500 trær, busker og planter. Dette er langt mer enn i tilsvarende prosjekter, og har ifølge utbygger hatt en merkostnad på rundt fem millioner kroner enn et sammenlignbart konvensjonelt prosjekt. Antallet planter og ambisjonene gjør at grøntområdene er mer krevende (les kostbare) å vedlikeholde enn i mange andre sameier. De første årene kreves omfattende stell for at de skal vokse og ikke visne ned, og for at arealet skal fremstå representativt. Vi har en avtale med gartnerne i Grønt Grep som passer på området med stor omhu og respekt. Døde planter er delvis erstattet på utbyggers regning og vi valgte å lage tre forsterkede områder der synligheten er størst: Ved inngangen mot nordøst (bommen/avfallsstasjonen), utenfor inngangen til selskapslokalet og ved portalen inn fra Grønnvoll Allé (Malerhaugv 29/31).

Vi har også hatt et særlig fokus på grøntanlegget på takterrassen, og hver høst er det kjøpt inn planter til en meget fordelaktig pris (salg som det heter) som hever uttrykket der oppe. Disse plantene er særlig egnet for det tørre og vindutsatte miljøet. Vi har snart byens råeste takterrasse, ikke bare når det kommer til størrelse, antall soner og utsikt, men også til beplantning. Bare vent til det grønne vokser til!

Vi har gjort innkjøp av en omfattende pakke av vanningsutstyr og gjødsel. Det ble gjort mye luking av bed og takterrasse, både av medlemmer i styret og av gartnere, men likevel var det områder som kunne trenge mer stell og vedlikehold i løpet av sesongen. Der må styret gjøre en kontinuerlig avveining mellom økonomi og utseende, og vi må rett og slett være ærlige på at vi ikke har økonomi til å sikre et plettfritt uttrykk til enhver tid. Beboere på bakkeplan, og andre med grønne fingre og/eller ambisjoner, oppfordres til å bidra, enten

utenfor sine seksjoner eller andre steder på området. Når uteområdene vokser til, og plantene blir større, vil vedlikeholde reduseres, og ugress få dårligere vekstvilkår. Vi gjør også oppmerksom på at det ikke er anledning til å beplante uten styrets godkjenning.

Sameiet har også plantekasser i bakgården som kan benyttes etter avtale med styret.

Det er ikke å legge skjul på at anlegget er kostbart å drifte. For å redusere kostnadene, vil de flinke gartnerne denne sesongen i minst mulig grad gjøre enklere rutine-oppgaver, men brukes der det faglige snittet trengs. Det betyr at luking i all hovedsak vil måtte tas hånd om av beboere selv, eller bli litt neglisjert. Styret vil kalle inn til dugnader i forbindelse med dette. Videre vil styret ansette kompetente tenåringer til å klippe plenene (sommerjobb), og styret vil (via egne kyndige krefter), montere vanningsanlegg langs sameiets tørkebelastede sørside av Grønnvoll Allé. På denne måten tenker vi at vi vil redusere kostnadene, uten at det går på bekostning av sameiets representative uteareal.

Brannsikkerhet

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

Vi har hatt noen få falske alarmer det siste året, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra vekter. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du to minutter på å gå ned til tavla i gangen og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Noen har også brytere på etasjeplan. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbakestille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller AVARN/OBRE. AVARN vil rykke ut ved utløsning av brannalarm, i tillegg kommer styret om vi er til stede. Dersom din seksjon utløser en brannalarm ved en feiltakelse og du ikke klarer å resette anlegget før eventuell uttrykning fra vekter/brannvesenet er iverksatt, gjør vi deg oppmerksom på at du som seksjonseier er ansvarlig for å dekke kostnadene for falsk uttrykning, som per i dag koster kroner 3000,- per gang.

Styret går jevnlig HMS-runder i sameiet. Da sjekker vi nødlys, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander. Vaktmester har også et omfattende arbeid med å påse at HMS blir fulgt på tekniske installasjoner. Også forretningsfører har tilsyn med at våre leverandører oppfyller sine forpliktelser i forhold til service og ivaretakelse av eiendommen.

Sikkerhet i garasje og fellesarealer

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

Det er kostnadsfritt å tilkalle en vekter, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessighet og forsøk på innbrudd, og det aller viktigste er

at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger. Ta gjerne kontakt både med styret og/eller vekter om ikke alt er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd.

Vi har kameraovervåking ved garasjeinngangen og i sykkelgarasjen. Dessverre har vi ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre av personvernhensyn. Opptak kan hentes ut på forespørsel fra politiet. I tråd med retningslinjene til Datatilsynet blir alle opptak automatisk slettet etter syv døgn.

Låssenteret Follo har i den siste perioden bistått sameiet med bytte av låser, reparasjon av dørpumper og service på låskasser.

Sosialt

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

Styret arrangerte også en dugnad i sameiet for første gang ila våren 2025. Vi fikk god hjelp av våre venner i Grønt Grep til å vise oss hvordan vi luker og rydder på best mulig måte. I tillegg ble det gjort en omfattende «rydde og kaste-aksjon» i sameiets mange korridorer og tekniske rom. Dugnaden ble avsluttet med felles pizzasamling på Aktivitetsrommet.

Styret mener at slike dugnader er viktig av flere årsaker, vi får gjort mye på kort tid og sparer penger på vedlikeholdsbudsjettet. I tillegg er det en hyggelig og sosial samling for beboerne, styret og naboene våre i Malerhaugveien 41. Styret ønsker fremover å gjenta suksessen ved kalle inn til minimum en årlig dugnad.

Reklamasjoner

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

Pålogging Rucoria: https://rucoria.app/cm/login

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Malerhaugkvartalet tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Felleslokalet, Malerhaugveien 39.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Ibrahim Said(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ibrahim Said(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Abbas Ghulam

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 31

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 350.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

Vedtak:

6. Valg

6.1 Valg av to styremedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Tor Karlsen for 2 år.

Valgt ble: Håvar Alexandersen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Ana Celebic for 1 år.

Valgt ble: Rune Thuv for 1 år.

Valgt ble: Anne Camilla A. Austad for 1 år.

Protokollen er godkjent.

Ibrahim Said/s/

Møteleder

Abbas Ghulam/s/

Protokollvitne

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

Vedtekter

for

Malerhaugveien 25 garasjesameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§ 1 Navn og formål
Sameiets navn er Malerhaugveien 25 garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

Garasjesameiet formål er å eie og forvalte fradelt anleggseiendom gnr./bnr. 130/241 i Oslo kommune med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, adkomstarealer mv til det beste for sameierne.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter
Sameierne i Garasjeanlegget er de to gnr. 130 bnr. 79 og gnr. 130 bnr. 242 (eierseksjonssameiene Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41). Eierbrøken er

- Gnr. 130 bnr. 79: 15551/17870 (Sameiet Malerhaugkvartalet)
- Gnr. 130 bnr. 242: 2319/17870 (Sameiet Malerhaugveien 41)

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av eierseksjonssameiene eier en spesiell del av eiendommen. Det er knyttet eksklusiv og evigvarende bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder som angitt i **bilag 1 (Oversikt garasjekjeller)** og **bilag 2 (Parkeringsoversikt)** innenfor eierseksjonssameiene eksklusive arealer («**Eksklusive arealer**»)

Til de enkelte parkeringsplassene kan det knyttes eksklusiv og varig bruksrett. Bruksrettene kan omsettes. Eiere av eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass («**Parkeringseiere**») som ikke er seksjonseier i ett av Boligsameiene har rett til å tinglyse sin rett, merk imidlertid de begrensinger som følger under § 4 om rettslig rådighet.

Boder i Eksklusive arealer skal fordeles mellom seksjonene i eierseksjonssameiet med rett til boder i Garasjeanlegget.

Hvert av eierseksjonssameiene forvalter bruksretter til de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer. De plikter å føre oppdaterte lister over hvem som til enhver har bruksrett de enkelte parkeringsplasser og boder innenfor sine Eksklusive arealer.

Arealer som ikke er angitt som Eksklusive arealer, er fellesareal og eid i fellesskap mellom sameierne.

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

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 11.

§ 4 Rettslig råderett

Bod
Boder i Parkeringssameiets Eksklusive arealer følger den seksjonen i Boligsameiene de er tildelt, slik at seksjonen har en eksklusiv og varig rett til boden den har fått tildelt. Boder kan lånes/leies bort mellom seksjonseiere i Boligsameiene, men slik avtale om utleie/utlån bortfaller ved omsetning av seksjonen.

Parkeringsplasser
Innledende
Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte Parkeringseier som en eier over sin parkeringsplass og kan fritt overdra, leie ut, og på annen måte disponere over denne.

Salg, mv.
Rett til Parkeringsplass kan bare selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende seksjon eller til en annen aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene
Styret/forretningsfører i det enkelte eierseksjonssameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer plass og gis fullmakt til å endre **Bilag 2** (Parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

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

Utleie
Parkeringsplassene kan bare leies ut eller lånes ut til beboere og andre aktører som har tilknytning til aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.Utleie utover dette er ikke tillatt. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av rett til parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med andelen/seksjonen.

§ 5 Særlige bestemmelser
Dersom en seksjonseier selger eller overdrar seksjon i eierseksjonssameiet (som eier Garasjeanlegget) uten samtidig å overdra sin parkingsandel, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin rett til parkeringsplass til en aktør som har tilknytning til Sameiet Malerhaug Kvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

§ 6 Drift og vedlikehold i Garasjeanlegget
Den enkelte sameier, samt Parkeringseiere, plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av garasjen. Sameierne har rett til å gi den enkelte Parkeringseier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Parkeringseier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, som ikke knytter seg til parkeringsplasser – jf. under, fordeles mellom Gnr. 130 bnr. 79 og Gnr. 130 bnr. 242 etter deres forholdsmessige sameiebrøk i Parkeringssameiet, med mindre annet fremgår av denne bestemmelsen eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier.

Parkeringseiere med rett til parkeringsplass skal innbetale et beløp fastsatt av styret pr. mnd. pr. parkeringsplass de disponerer, som skal gå til dekning av kostnadene som fordeles forholdsmessig mellom Gnr. 130 bnr. 79 og Gnr. 130 bnr. 242. I tillegg skal disse for egen kost dekke særkostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, som f.eks. oppmerking og nytt dekke til parkeringsplassene, hvor og så langt det er påkrevet. Kostnadene til dette skal i så fall fordeles forholdsmessig mellom eiere av parkeringsplasser basert på antall p-plasser den enkelte disponerer.

Beløpet reguleres hver 1. januar, første gang i 2024 i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig indeks er indeksen for januar 2023. Reguleringen baseres på utviklingen fra opprinnelig indeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

Elbil lading bestilles og betales av den enkelte sameier, direkte mot leverendør (Aneo Mobility

§ 8 Sameiermøte
Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameierne har stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.

Ordinært sameiermøte skal avholdes 1 gang hvert år.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når en av sameierne ønsker det, eventuelt når Garasjesameiets styre finner det nødvendig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 5 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i

sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 9 Styret
Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Sameiet Malerhaugkvartalet og Sameiet Malerhaugveien 41.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

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

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 10 Ordensregler
Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Mislighold
Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas tilfølge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 12 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Samtlige parkeringsplasser er tilrettelagt for lading. Garasjesameiet har inngått avtale med Aneo Mobility vedr. ladeløsning for elbilder og ladbare hybrider. Avtalen innebærer at Aneo Mobility har eksklusivitet for samtlige parkeringsplasser i Garasjeeiendommen. Hvis P-plass eierne ønsker lademulighet i garasjeanlegget er de således forpliktet til å bruke Aneo Mobility som leverandør av ladeløsning, herunder bl.a. ved å tegne abonnement som inkluderer leie av ladeboks, strøm, nettleie og tilgang til kundesenter. Avtalen innebærer videre at Aneo Mobility eier den tekniske infrastrukturen, og at beboerne tegner abonnement for lading på sin(e) parkeringsplass(er).

Dersom avtalen med Aneo Mobility opphører, må kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

§ 13 HC-plasser
7 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **Bilag 1**.

Dersom en Parkeringseier med rett til bruk av parkeringsplass i Garasjeeiendommen har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier rett til bruk av parkeringsplass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

HC–plass tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 14 Forsikring
Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 15 Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 16 Diverse bestemmelser
Ved salg av andeler i Garasjeeiendommen, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 17 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

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

§ 19 Midlertidige bestemmelser

Utbygger Attivo Bolig Malerhaugveien AS vil eie bruksretter til eventuelle parkeringsplasser i Garasjesameiet som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensinger av noen art, dog fortrinnsvis til seksjonseiere i Eierseksjonssameiene. Parkeringsplassene Attivo eier evigvarende og eksklusive bruksretter til fremkommer av **bilag 2** (Parkeringsoversikten). Denne bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt utbygger har overdratt samtlige bruksretter til parkeringsplasser i garasjeanlegget.

***

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MALERHAUGKVARTALET

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 13.05.2024

§1 Hensikt

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

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

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

§2 Ro

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

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Sikkerhet

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

Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.

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

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

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

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

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

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, takterrasse, gårdsrom og rundt renovasjonsbrønner er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer.

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

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

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

§ 7. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Heis

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

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

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

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

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

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

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

§ 10. Takterrasse

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

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

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

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

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

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

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

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

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

§ 12. Dyrehold

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

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

§13. Brudd på husordensreglene

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

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

§ 17. Endring av husordensreglene

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Malerhaugkvartalet,
org. nr. 931 807 927

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

1. Navn

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

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

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

- private uteplasser

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Parkering

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles etter sameiebrøken.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Org nr. 971 040 823

Oslo

Doknr: 541322 Tinglyst: 26.05.2023
STATENS KARTVERK

Saksnr. 202214075 -7.

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 130/79, 241, 242.

1. Fellesareal (anleggseiendom)

Gnr. 130 bnr. 241 (anleggseiendom) skal være til felles bruk for gnr. 130 bnr. 79 og 242.

2. Uteoppholdsareal

Gnr. 130 bnr. 242 skal ha bruksrett til utearealene på gnr. 130 bnr. 79.

3. Uteoppholdsareal (takterrasser):

Gnr. 130 bnr. 79 og gnr. 130 bnr. 242 skal gjensidig ha rett til bruk av hverandres takterrasser, inkludert atkomstrett til takterrassene.

4. Atkomstvei

Gnr. 130 bnr. 241 (anleggseiendom) og gnr. 130 bnr. 242 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Malerhaugveien over gnr. 130 bnr. 79, som vist med blå farge på kart.

5. Atkomstvei

Gnr. 130 bnr. 79 og 242 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst i parkeringskjeller gnr. 130 bnr. 241, for atkomst til parkeringsplasser og for tilgang til egne atkomster/innganger fra parkeringskjeller.

Rett kopi bekreftes
Sign:

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

6. Sykkelparkering:

Gnr. 130 bnr. 79 skal ha bruksrett til 233 sykkelparkeringsplasser i anleggseiendom gnr. 130 bnr. 241, inkludert atkomstrett til sykkelparkeringsplassene.

7. Boder:

Gnr. 130 bnr. 79 skal ha bruksrett til 197 boder i anleggseiendom gnr. 130 bnr. 241, inkludert atkomstrett til bodene.

8. Reparasjoner og vedlikehold:

Gnr. 130 bnr. 79, 241 og 242 skal gjensidig ha rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygninger/bygningsmasse/anlegg.

9. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 130 bnr. 79, 241 og 242 (ledningseiere) skal gjensidig ha rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom hverandres eiendommer frem til hovedledninger / felles stikkledninger.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

10. Vann og avløpsanlegg: Felles stikkledning

Gnr. 130 bnr. 79, 241 og 242 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger frem til eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
130	79, 241, 242

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Rett kopi bekreftes
Sign:

Saksnr: 202214075 -7
Rettighetserklæring

Side 3 av 4

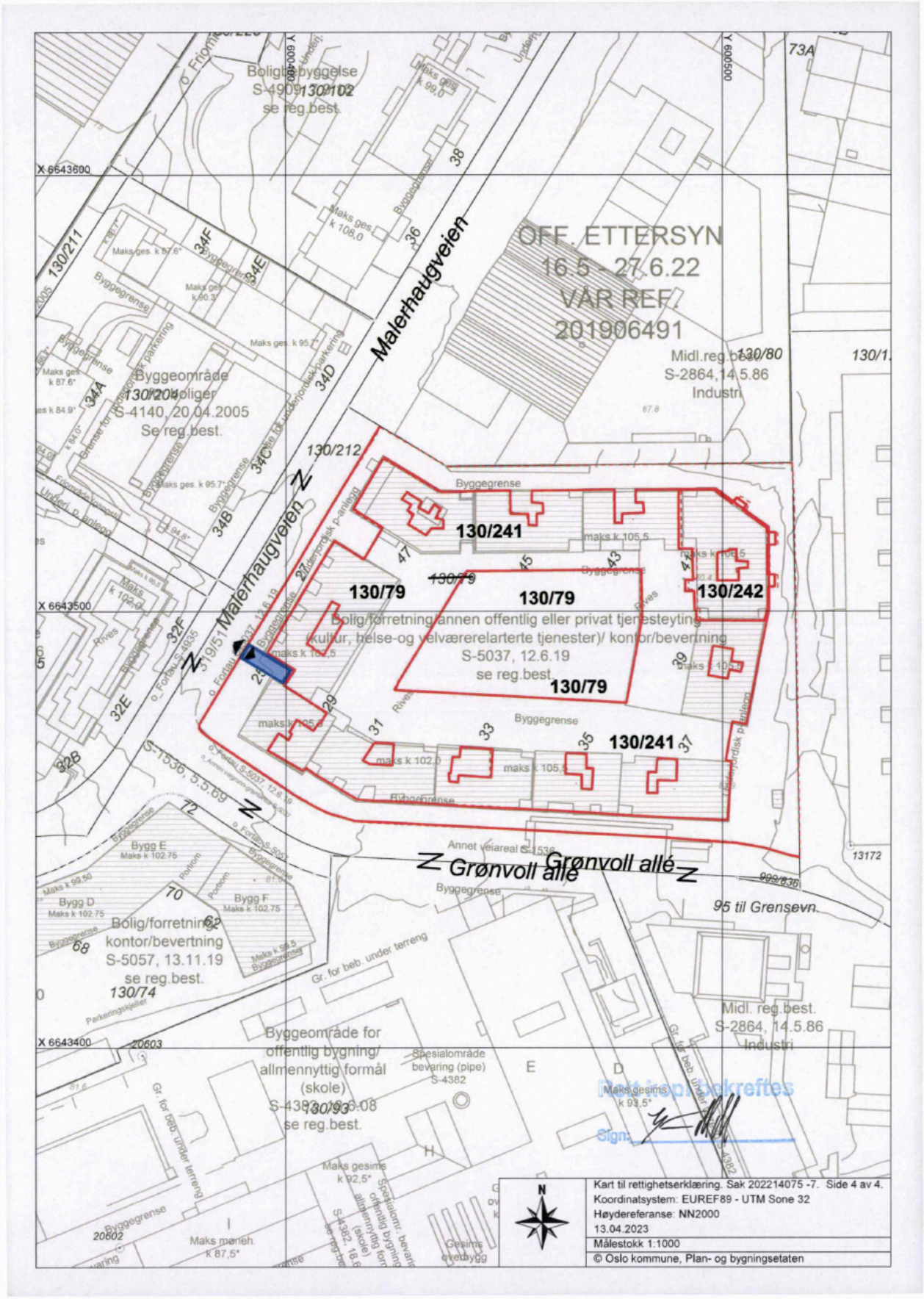
Underskrifter:

For eiendommene
130/79, 241, 242:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
Oslo	26/4-23	Attivo Bolig Malerhaugen AS E. Marianne Aaby Hjemmelshaver	916497261

Personnr.
190665 [redacted]

Rett kopi bekreftes
Sign:


OFF. ETTERSYN
16.5 - 27.6.22
VÅR REF.
201906491
Malerhaugveien
Grønvoll allé
130/241
130/79
130/242
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse-og velværerelarterte tjenester)/ kontor/bevertning
S-5037, 12.6.19
se reg.best
Bolig/forretning/ kontor/bevertning
S-5057, 13.11.19
se reg.best.
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole)
se reg.best.
Byggeområde boliger
S-4140, 20.04.2005
Se reg.best.
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Bolig/byggelse
se reg.best.
Kart til rettighetserklæring. Sak 202214075 -7. Side 4 av 4.
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
13.04.2023
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/664219/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 11:47
Side 1 av 73

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613739486
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
916497261	ATTIVO BOLIG MALERHAUGEN AS		Parkveien 53B, 0256 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	130	79

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	79	0	1	76 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	2	77 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	3	71 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	4	35 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	5	76 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	6	82 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	7	87 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	8	35 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	9	76 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	10	82 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	11	87 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	12	35 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	13	69 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	14	82 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	15	87 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	16	35 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	17	121 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	18	87 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	19	35 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr.: 664219 Tinglyst: 23.06.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/664219/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 11:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	79	0	20	112 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	21	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	22	39 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	23	40 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	24	86 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	25	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	26	39 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	27	40 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	28	86 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	29	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	30	39 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	31	40 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	32	86 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	33	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	34	39 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	35	40 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	36	86 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	37	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	38	39 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	39	97 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	40	79 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	41	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	42	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	43	65 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	44	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	45	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	46	65 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	47	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	48	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	49	65 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	50	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	51	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	52	65 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/664219/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 11:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	79	0	53	109 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	54	98 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	55	67 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	56	93 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	57	34 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	58	78 / 13361	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	79	0	59	56 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	60	93 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	61	38 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	62	78 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	63	56 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	64	93 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	65	38 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	66	78 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	67	56 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	68	93 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	69	38 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	70	78 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	71	56 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	72	93 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	73	38 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	74	78 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	75	56 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	76	54 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	77	69 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	78	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	79	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	80	66 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	81	69 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	82	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	83	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	84	66 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	85	69 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	79	0	86	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	87	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	88	66 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	89	69 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	90	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	91	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	92	66 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	93	69 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	94	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	95	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	96	67 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	97	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	98	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	99	87 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	100	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	101	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	102	87 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	103	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	104	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	105	87 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	106	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	107	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	108	103 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	109	93 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	110	82 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	111	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	112	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	113	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	114	98 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	115	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	116	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	117	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	118	98 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei

16.06.2023 10:35 Side 4 av 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/664219/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 11:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	79	0	119	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	120	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	121	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	122	98 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	123	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	124	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	125	81 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	126	98 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	127	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	128	94 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	129	66 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	130	70 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	131	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	132	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	133	70 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	134	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	135	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	136	70 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	137	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	138	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	139	70 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	140	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	141	103 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	142	113 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	143	49 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	144	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	145	80 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	146	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	147	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	148	80 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	149	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	150	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	151	80 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	79	0	152	85 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	153	44 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	154	80 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	155	98 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	156	80 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	157	52 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	158	53 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	159	38 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	160	43 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	161	43 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	162	49 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	163	53 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	164	45 / 13361	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	130	79	0	165	63 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	166	83 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	167	38 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	168	43 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	169	43 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	170	49 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	171	53 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	172	65 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	173	63 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	174	83 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	175	38 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	176	43 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	177	43 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	178	49 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	179	53 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	180	65 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	181	63 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	182	83 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	183	38 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	184	43 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei

16.06.2023 10:35 Side 6 av 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/66219/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 11:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	79	0	185	43 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	186	49 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	187	53 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	188	65 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	189	63 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	190	83 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	191	69 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	192	126 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	193	65 / 13361	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	130	79	0	194	255 / 13361	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten SIHA 12.06.2023
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 99085649
Oslo	Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sina M. Haave

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Adv. Magnus Bryn Løberg	959775761	mbl@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Boligbyggelaget Usbl, Pb 8944 Youngstorget	0028	Oslo	91900881

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	130	79	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916 497 261	Attivo Bolig Malerhaugen AS	1/1

* **4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	76	G	13	B	69		25	B	81		37	B	81		49	B	65	
2	B	77	G	14	B	82		26	B	39		38	B	39		50	B	85	
3	B	71	G	15	B	87		27	B	40		39	B	97	G	51	B	85	
4	B	35	G	16	B	35		28	B	86		40	B	79	G	52	B	65	
5	B	76		17	B	121		29	B	81		41	B	85		53	B	109	
6	B	82		18	B	87		30	B	39		42	B	85		54	B	98	
7	B	87		19	B	35		31	B	40		43	B	65		55	B	67	G
8	B	35		20	B	112	G	32	B	86		44	B	85		56	B	93	
9	B	76		21	B	81	G	33	B	81		45	B	85		57	B	34	G
10	B	82		22	B	39	G	34	B	39		46	B	65		58	B	78	B
11	B	87		23	B	40		35	B	40		47	B	85		59	B	56	
12	B	35		24	B	86		36	B	86		48	B	85		60	B	93	
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
14/11 - 22	

* påført B for TB til S-nr 58 etter skriftlig bekreftelse fra søker. SIHA 28.04.2023

* Påført formål og endret kode for tilleggsareal (lagt til/fjernet/endret kode) etter bekreftelse fra søker (e-post) SIHA 08.03.2023

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	38		85	B	69		109	B	93		133	B	70		157	B	52	G
62	B	78		86	B	44		110	B	82	G	134	B	85		158	B	53	G
63	B	56		87	B	81		111	B	44	G	135	B	85		159	B	38	G
64	B	93		88	B	66		112	B	44	G	136	B	70		160	B	43	G
65	B	38		89	B	69		113	B	81	G	137	B	85		161	B	43	G
66	B	78		90	B	44		114	B	98		138	B	85		162	B	49	G
67	B	56		91	B	81		115	B	44		139	B	70		163	B	53	G
68	B	93		92	B	66		116	B	44		140	B	85		164	B	45	G
69	B	38		93	B	69		117	B	81		141	B	103		165	B	63	
70	B	78		94	B	44		118	B	98		142	B	113		166	B	83	
71	B	56		95	B	81		119	B	44		143	B	49		167	B	38	
72	B	93		96	B	67	G	120	B	44		144	B	44		168	B	43	
73	B	38		97	B	44	G	121	B	81		145	B	80		169	B	43	
74	B	78		98	B	85	G	122	B	98		146	B	85		170	B	49	
75	B	56		99	B	87		123	B	44		147	B	44		171	B	53	
76	B	54	G	100	B	44		124	B	44		148	B	80		172	B	65	
77	B	69	G	101	B	85		125	B	81		149	B	85		173	B	63	
78	B	44	G	102	B	87		126	B	98		150	B	44		174	B	83	
79	B	81	G	103	B	44		127	B	44		151	B	80		175	B	38	
80	B	66		104	B	85		128	B	94		152	B	85		176	B	43	
81	B	69		105	B	87		129	B	66	G	153	B	44		177	B	43	
82	B	44		106	B	44		130	B	70	G	154	B	80		178	B	49	
83	B	81		107	B	85		131	B	85	G	155	B	98		179	B	53	
84	B	66		108	B	103		132	B	85		156	B	80		180	B	65	

Sum tellere: 13361 | Nevner = 13361

Dato	Innsenderens underskrift
14/11 - 22	

*endret koder for tilleggsareal fra B til G for samtlige seksjoner på denne siden, etter bekreftelse fra søker (e-post) SIHA 08.03.2023

se "vedlegg til søknad om seksjonering punkt 4" for informasjon om seksjon 181-194 SIHA 12.06.2023

*Vedlegg til søknad om seksjonering punkt 4

Seksjonsnr	Formål	Brøk	Tilleggsareal
181	B	63	
182	B	83	
183	B	38	
184	B	43	
185	B	43	
186	B	49	
187	B	53	
188	B	65	
189	B	63	
190	B	83	
191	B	69	
192	B	126	
193	B	65	
194	N	255	B

Teller	13361
Nevner	13361



*mottatt av SIHA 12.06.2023

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14-11-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 14/11/22	For Atlivo Bilir Haleilagn.	E. Marianne Aalby
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	130	79	

Dato	Underskrift	Stempel
1.6.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

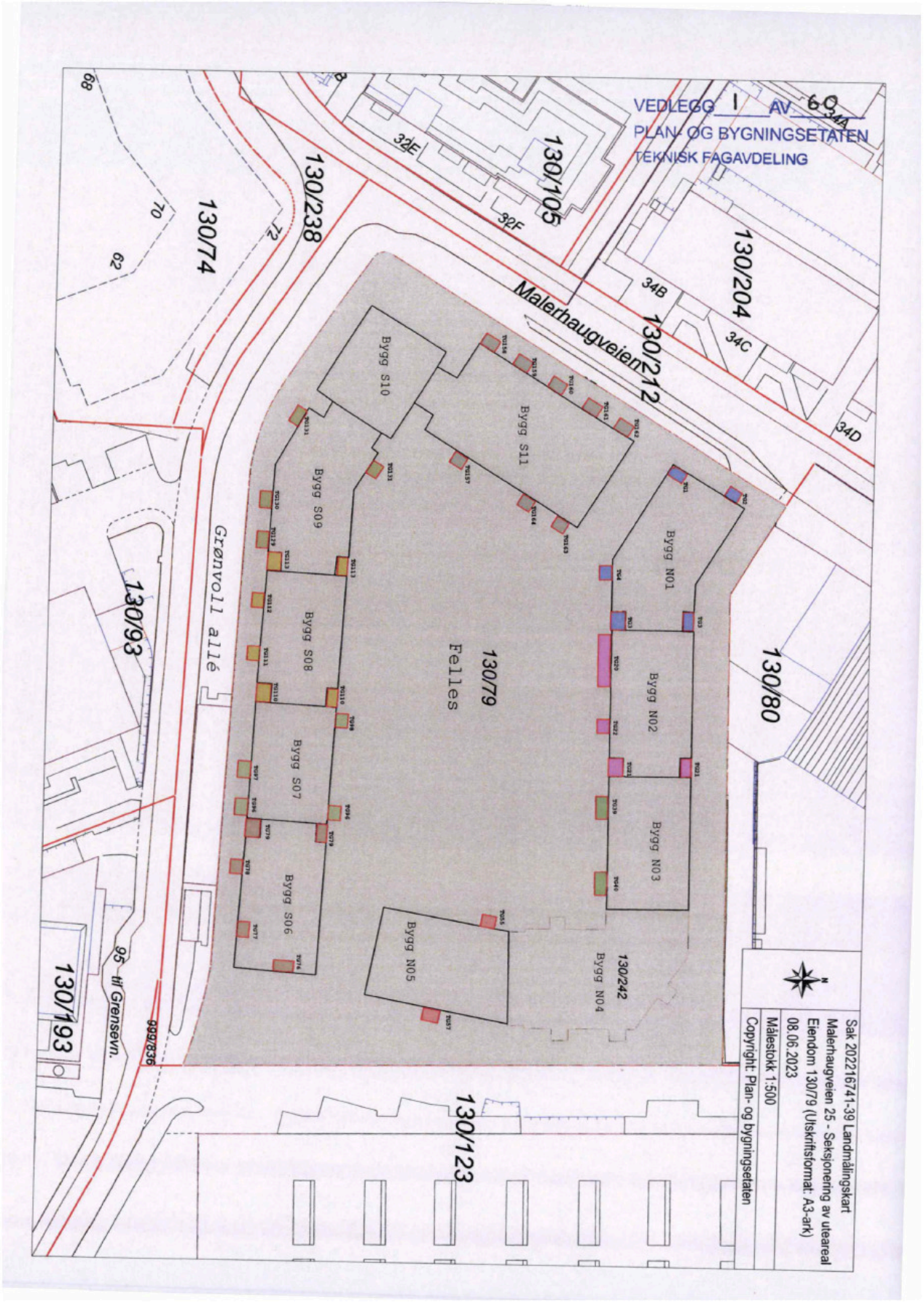
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

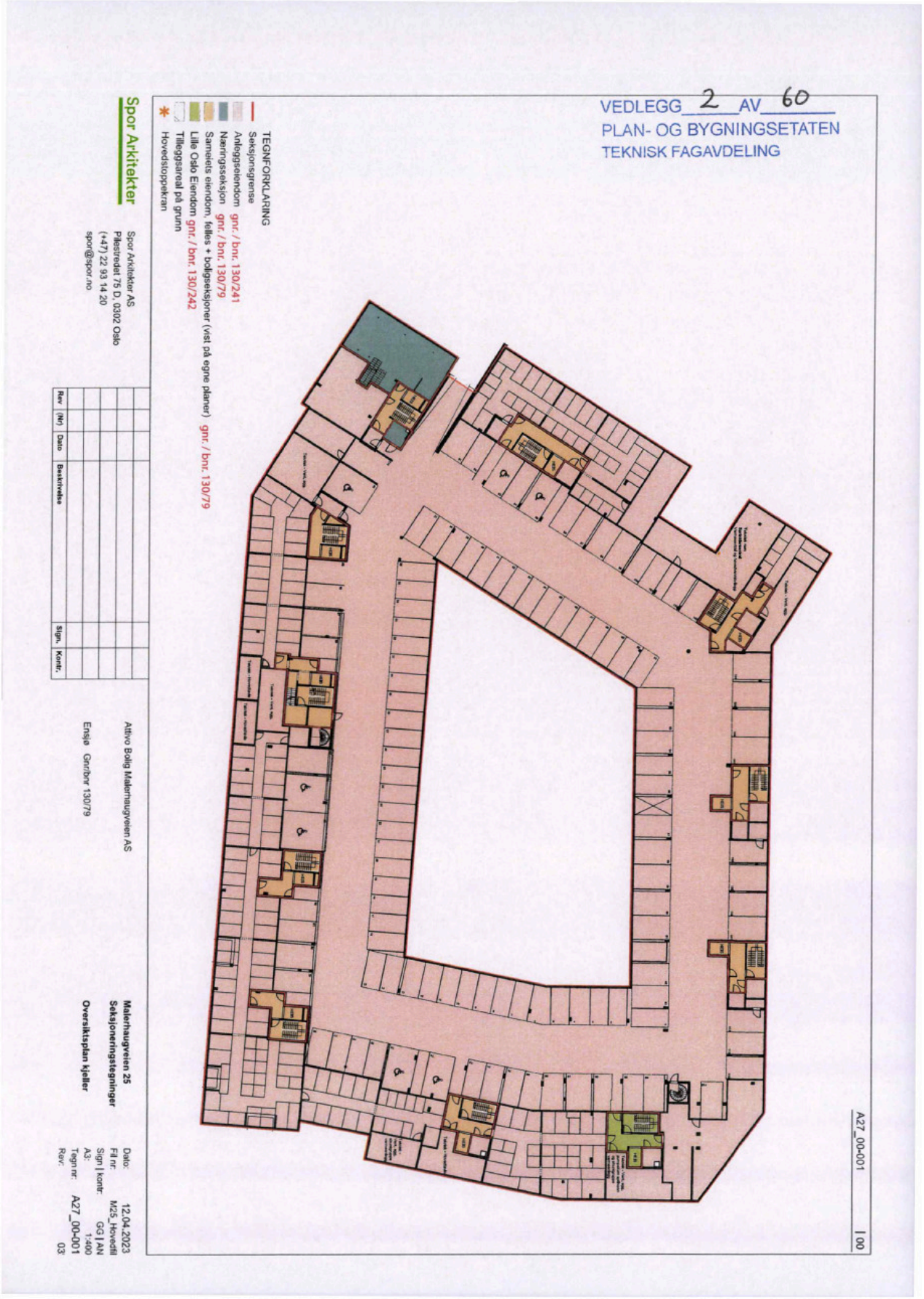
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4


VEDLEGG 1 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Malerhaugveien
Grønvoll allé
Bygg S10
Bygg S09
Bygg S08
Bygg S07
Bygg S06
Bygg S11
Bygg N01
Bygg N02
Bygg N03
Bygg N04
Bygg N05
130/79
Felles
130/74
130/238
130/105
130/204
130/212
130/80
130/93
130/193
130/123
130/242
32E
32F
34A
34B
34C
34D
68
70
72
62
95 til Grensevn.
Sak 20221674 1-39 Landmålingskart
Malerhaugveien 25 - Seksjonering av uteareal
Eiendom 130/79 (Utskriftsformat: A3-ark)
08.06.2023
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten


VEDLEGG 2 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Anleggseiendom gnr. / bnr. 130/241
Næringsseksjon gnr. / bnr. 130/79
Samlets eiendom, felles + boligseksjoner (vist på egne planer) gnr. / bnr. 130/79
Lille Oslo Eiendom gnr. / bnr. 130/242
Tilleggsareal på grunn
Hovedstoppekran
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
Rev | (Nr) | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kontr.
Attivo Bolig Maierhaugveien AS
Ensje Gnrbnr 130/79
Maierhaugveien 25
Seksjoneringstegninger
Oversiktsplan kjeller
Dato: 12.04.2023
Fil nr: M25_Hovedfil
Sign | kontr: GG | AN
A3: 1:400
Tegn nr: A27_00-001
Rev: 03
A27_00-001
00

VEDLEGG 3 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N01 Plan 1. Etasje

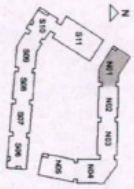
Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N01_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-01-101
Rev: 02

VEDLEGG 4 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



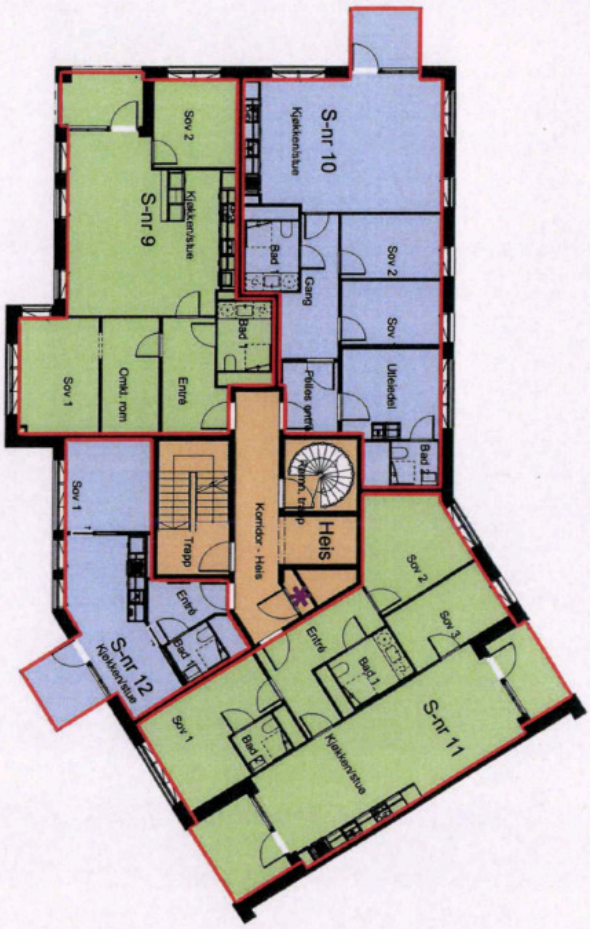
Spor Arkitekter

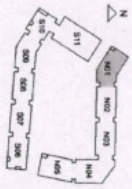
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N01 Plan 2. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N01_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-01-102
Rev: 02

VEDLEGG 5 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N01 Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N01_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-01-103
Rev: 02

VEDLEGG 6 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N01 Plan 4. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N01_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-01-104
Rev: 02

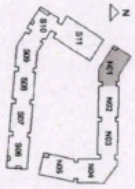
VEDLEGG 7 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

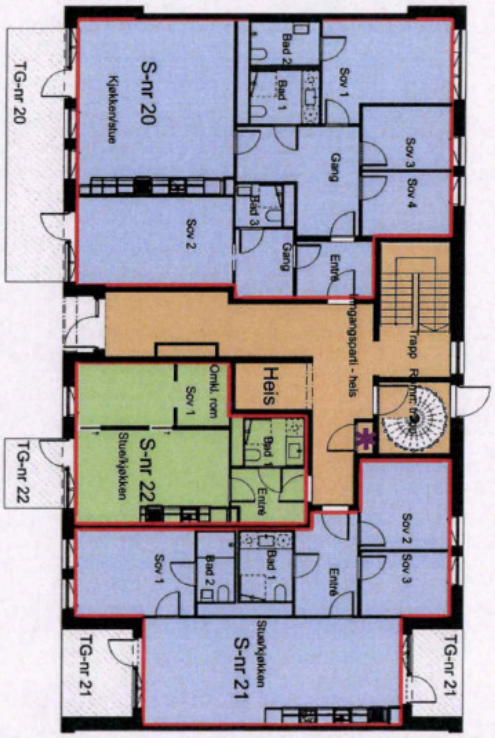
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N01 Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N01_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-01-105
Rev: 02

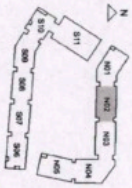
VEDLEGG 8 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

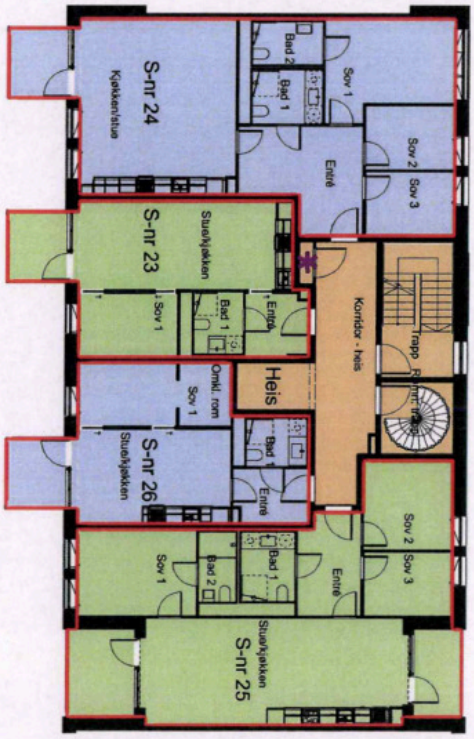
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N02
Plan 1. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N02_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-02-101
Rev: 02

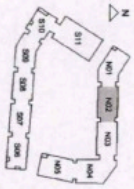
VEDLEGG 9 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N02
Plan 2. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N02_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-02-102
Rev: 02

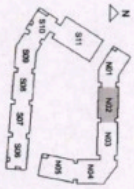
VEDLEGG 10 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

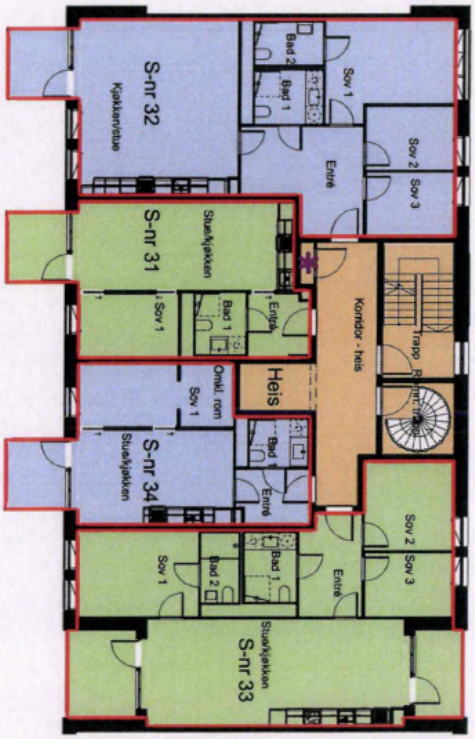
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N02 Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N02_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-02-103
Rev: 02

VEDLEGG 11 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N02
Plan 4. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N02_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-02-104
Rev: 02

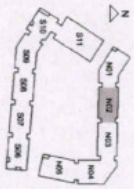
VEDLEGG 12 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N02
Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N02_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-02-105
Rev: 02

VEDLEGG 13 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N03
Plan 1. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N03
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-03-101
Rev: 02


TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TG-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på grunn
Fellesareal
El-tavle
Hovedstoppekran
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N03
Plan 2. Etasje
Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N03
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-03-102
Rev: 02
N
S-nr 41
S-nr 43
S-nr 42
Heis
Trapp
Kjøkken/stue
Entré
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bad 1
Bad 2
Onkl. rom
Kontakt - heis

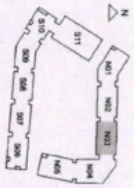
VEDLEGG 15 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

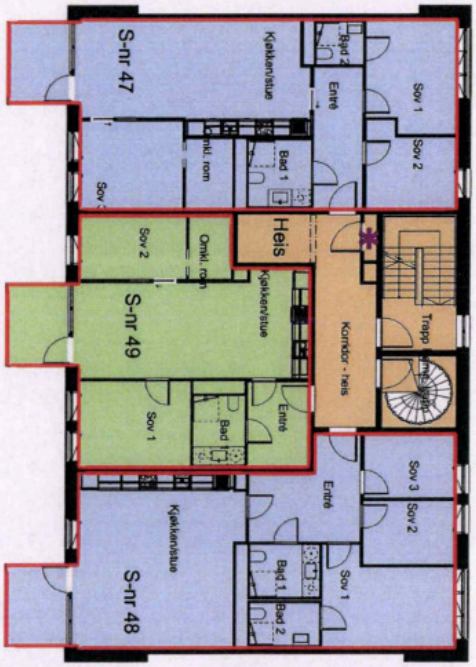
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N03
Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N03
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-03-103
Rev: 02

VEDLEGG 16 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TG-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på grunn
Fellesareal
El-tavle
Hovedstoppekran



Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N03
Plan 4. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N03
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-03-104
Rev: 02

VEDLEGG 17 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

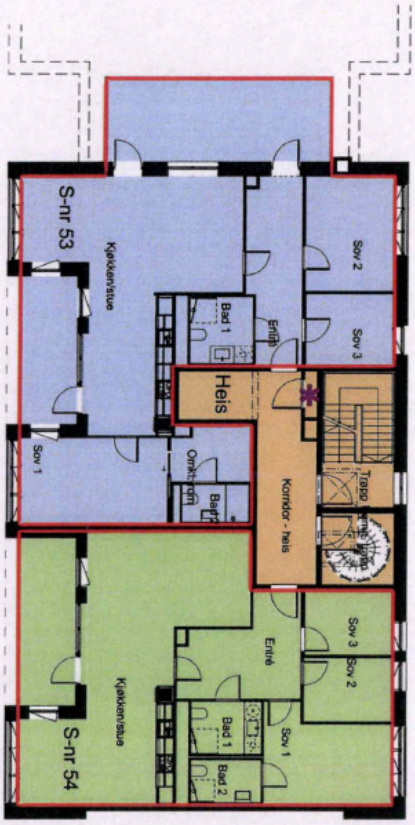
Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N03
Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N03
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-03-105
Rev: 02

VEDLEGG 18 AV 60

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- * El-tavle
- * Hovedstoppekran



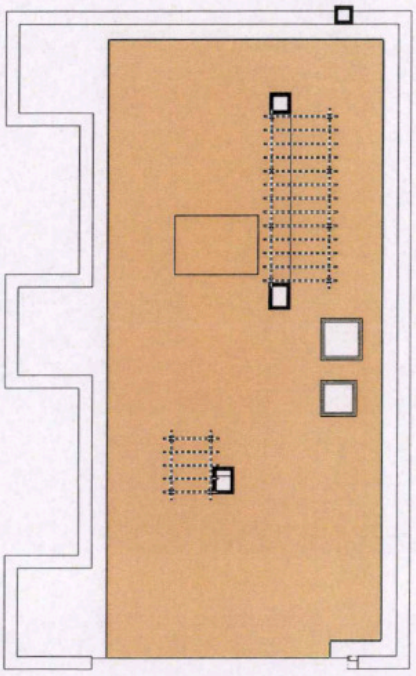
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N03
Plan 6. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N03
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-03-106
Rev: 02

VEDLEGG 19 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- ** El-tavle
- * Hovedstoppekran

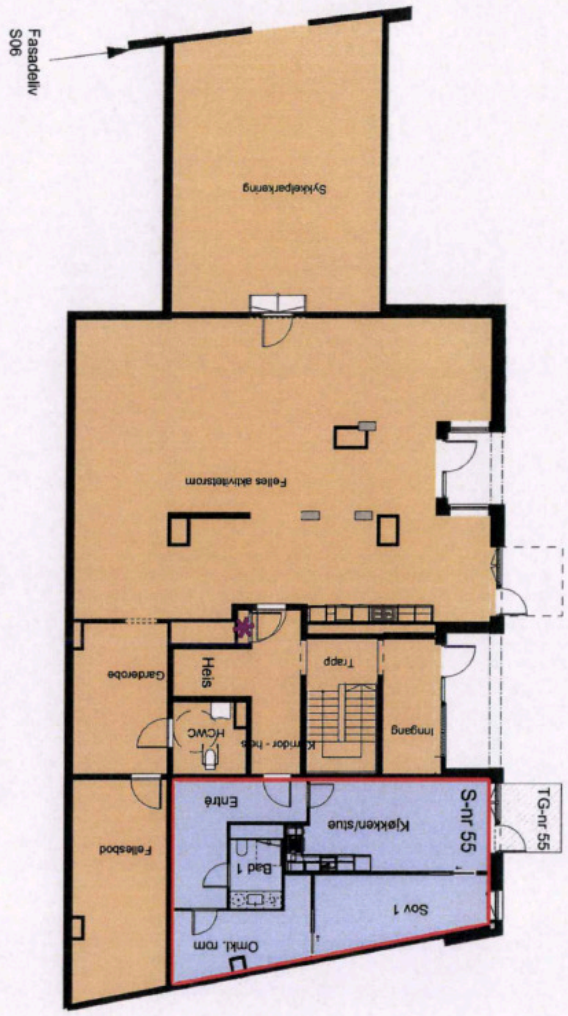


Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO/ STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N03 Takplan

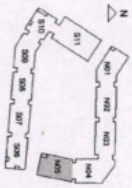
Dato: 31.03.2023
Fil nr: M25_N03
Sign I kontr: GG I ATF I AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-03-107
Rev: 00

VEDLEGG 20 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

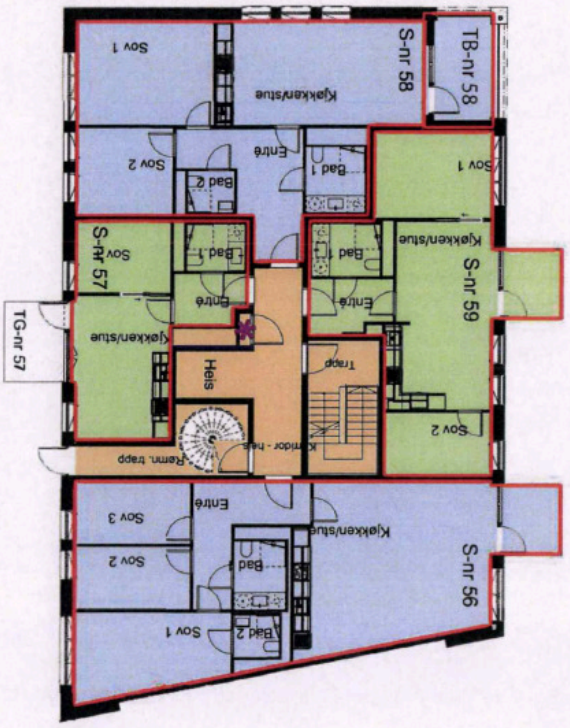
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO/ STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N05 Plan 1. Etasje

Dato: 17.02.2023
Fil nr: M25_N05
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-05-101
Rev: 03

VEDLEGG 21 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



* 28.04.2023 SIHA: markerte TB-nr 58 med rød strek og benevnelse etter skriftlig bekreftelse fra søker.

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- * El-tavle
- * Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

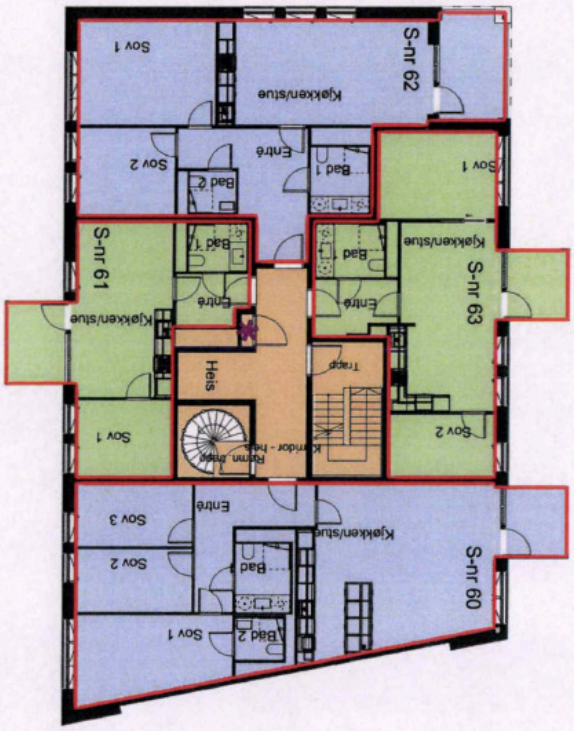
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N05
Plan 2. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N05
Sign i kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-05-102
Rev: 02

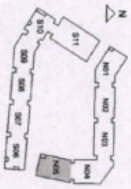
VEDLEGG 22 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



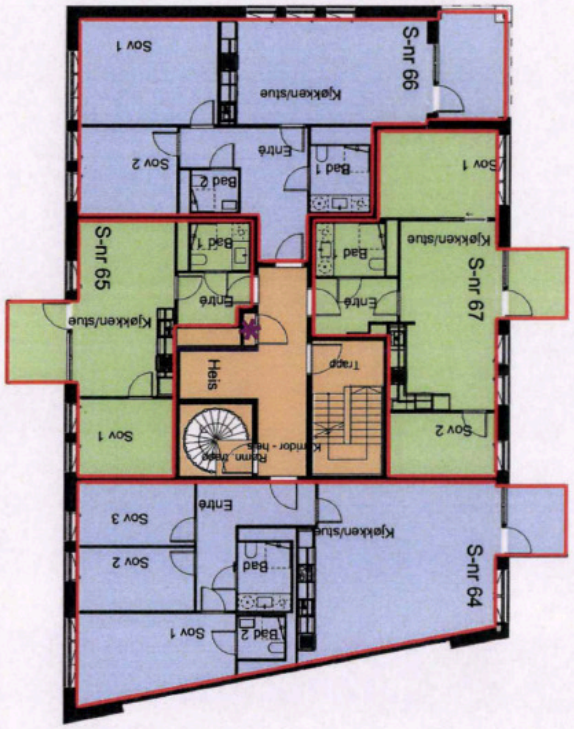
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N05
Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N05
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-05-103
Rev: 02

VEDLEGG 23 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

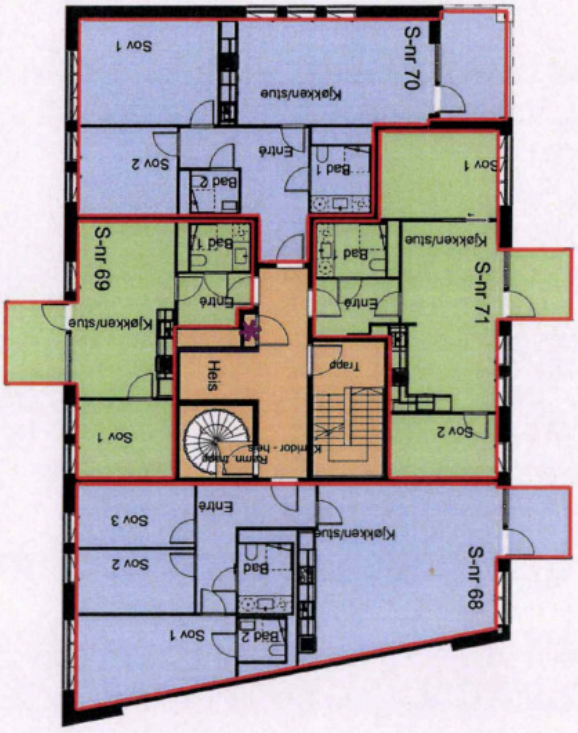
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N05
Plan 4, Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N05
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-05-104
Rev: 02

VEDLEGG 24 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



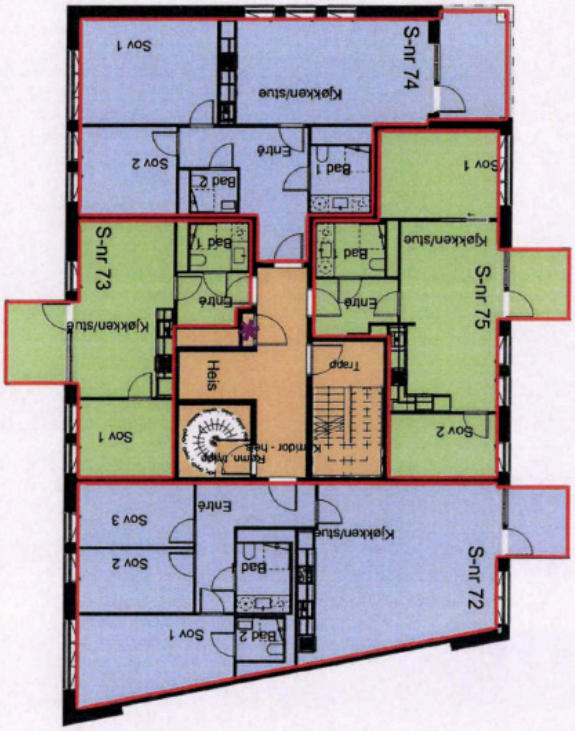
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N05
Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N05
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-05-105
Rev: 02

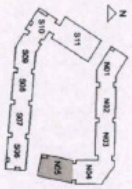
VEDLEGG 25 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

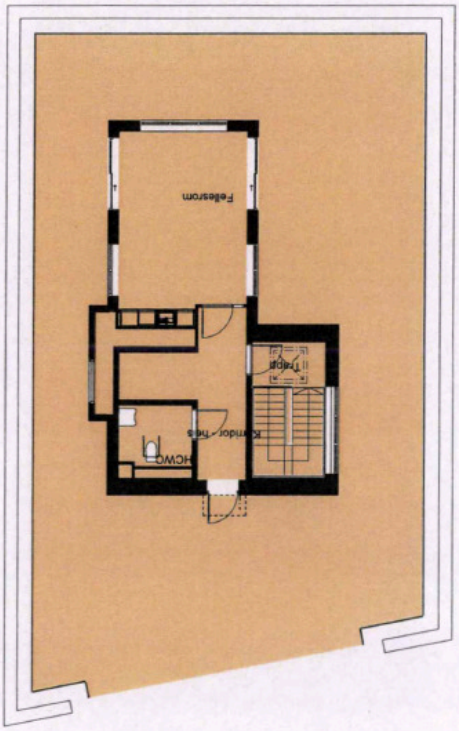
Plan 6. Etasje

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering N05

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_N05
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-05-106
Rev: 02

VEDLEGG 26 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



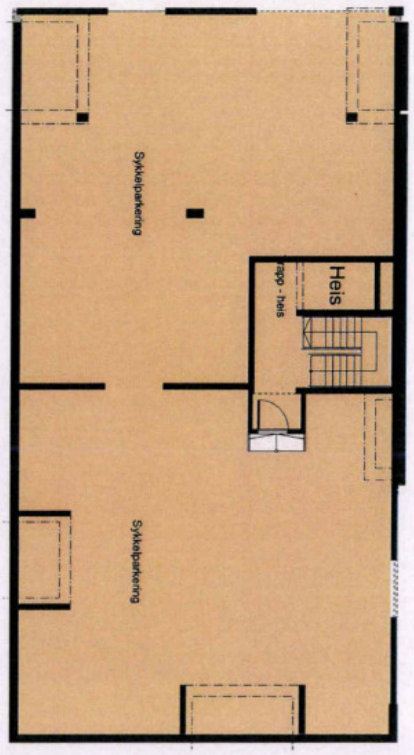
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO/ STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
N05 Takplan

Dato: 31.03.2023
Fil nr: M25_N05
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-05-107
Rev: 00

VEDLEGG 27 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TG-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på grunn
Fellesareal
El-tavle
Hovedstoppekran



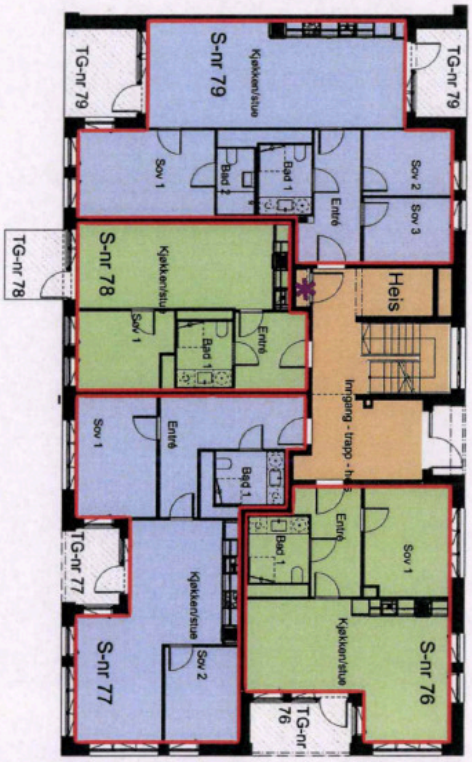
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO/ STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S06 Plan 1. Etasje

Dato: 17.02.2023
Fil nr: M25_S06
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-06-101
Rev: 00

VEDLEGG 28 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

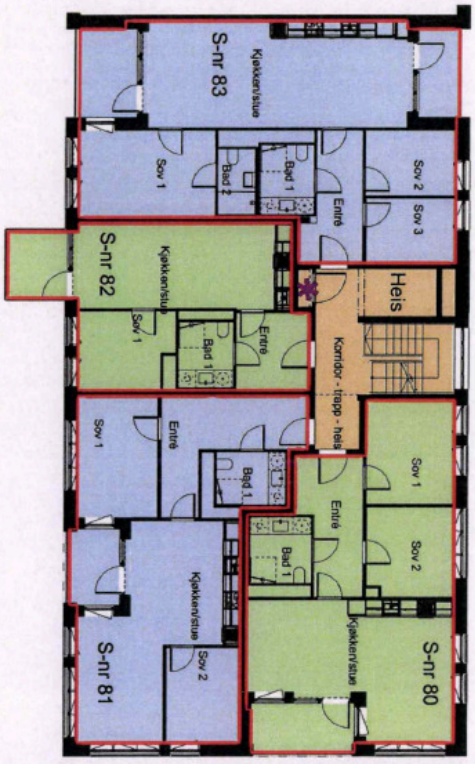
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering S06
Plan 2. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S06
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-06-102
Rev: 02

VEDLEGG 29 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



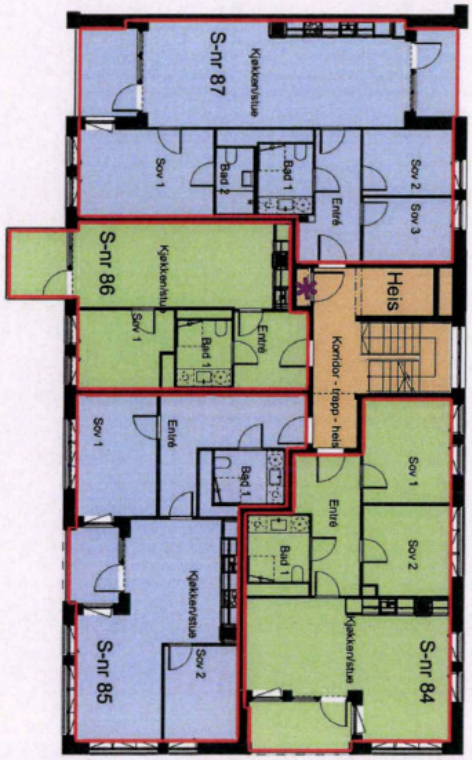
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering S06
Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S06
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-06-103
Rev: 02

VEDLEGG 30 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



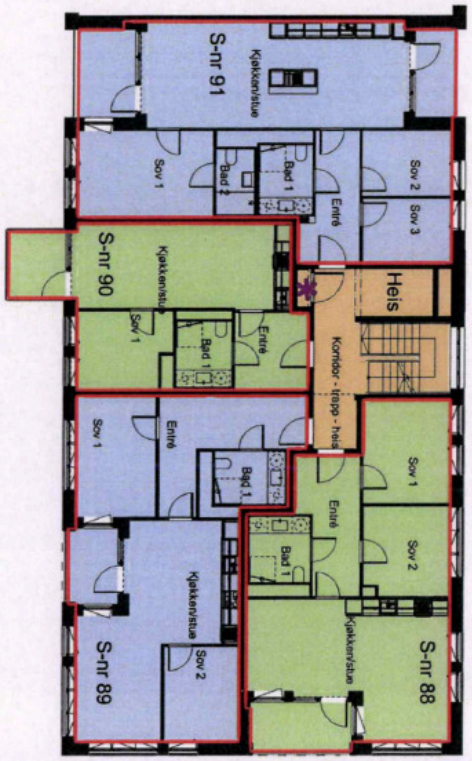
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering S06
Plan 4. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S06
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-06-104
Rev: 02

VEDLEGG 31 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

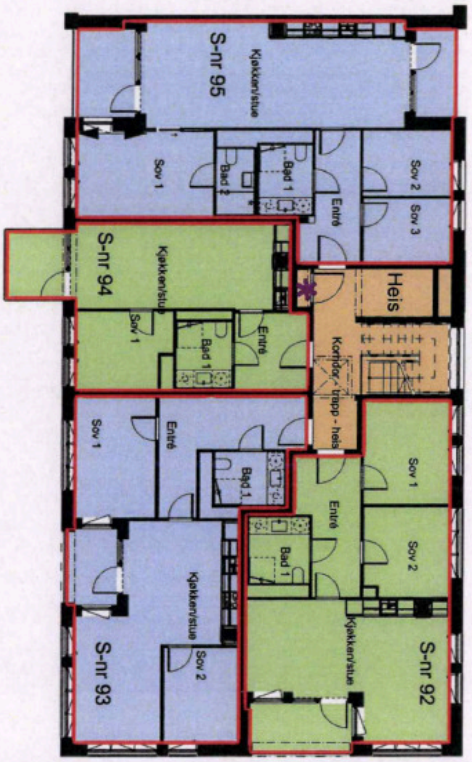
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering S06
Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S06
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-06-105
Rev: 02

VEDLEGG 32 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



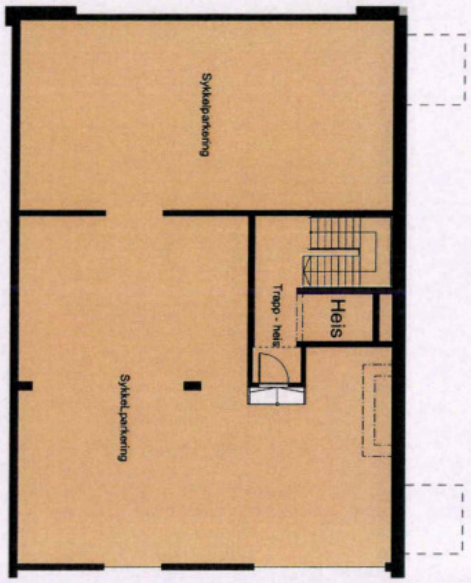
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering S06
Plan 6. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S06
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-06-106
Rev: 02

VEDLEGG 33 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

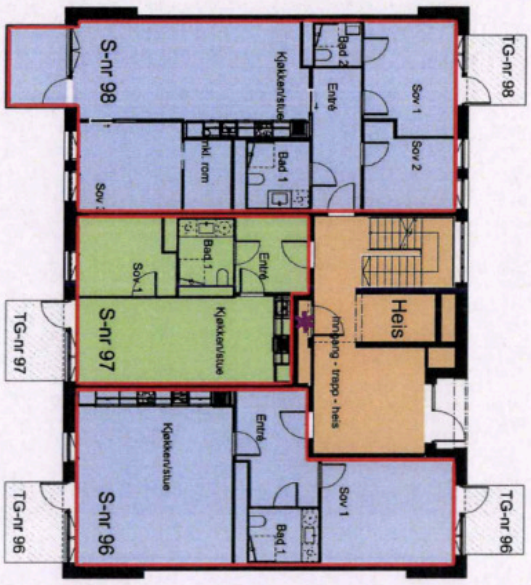
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S07 Plan 1. Etasje

Dato: 17.02.2023
Fil nr: M25_S07
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-07-101
Rev: 00

VEDLEGG 34 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



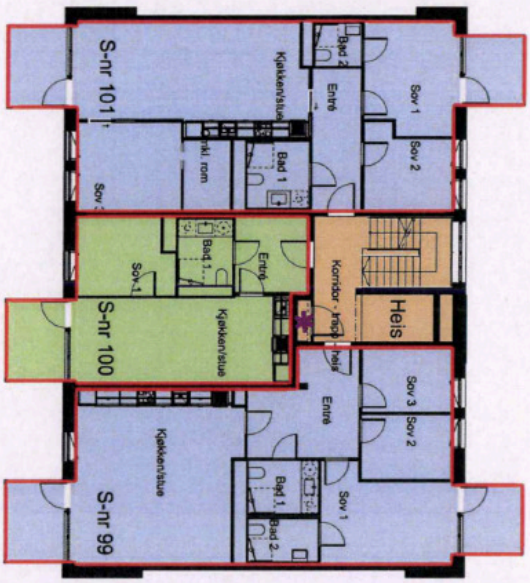
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S07 Plan 2. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_307
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-07-102
Rev: 02

VEDLEGG 35 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

Spor Arkitekter

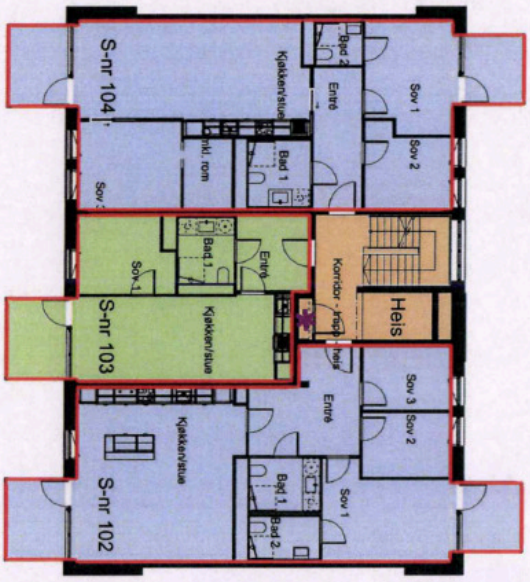
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S07 Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S07
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-07-103
Rev: 02

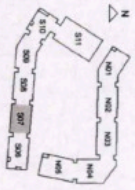
VEDLEGG 36 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S07 Plan 4. Etasje

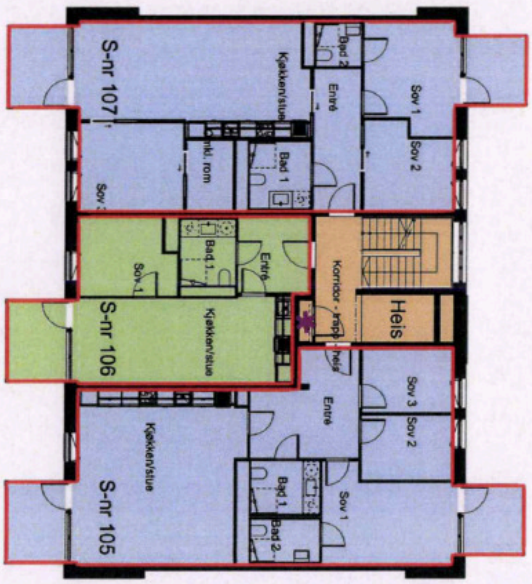
Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S07
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-07-104
Rev: 02

VEDLEGG 37 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TG-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på grunn
Fellesareal
El-tavle
Hovedstoppekran





Spor Arkitekter

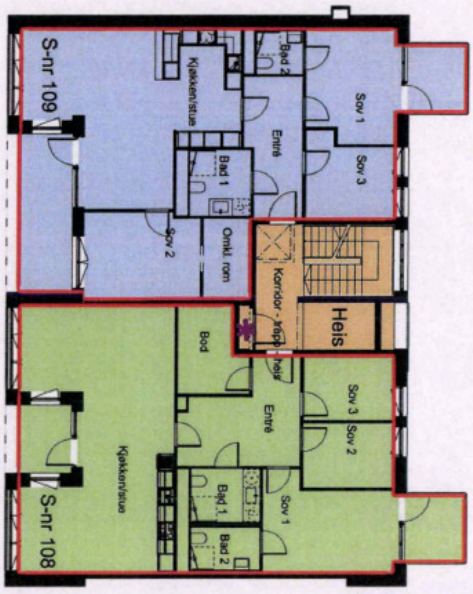
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S07 Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S07
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-07-105
Rev: 02

VEDLEGG 35 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

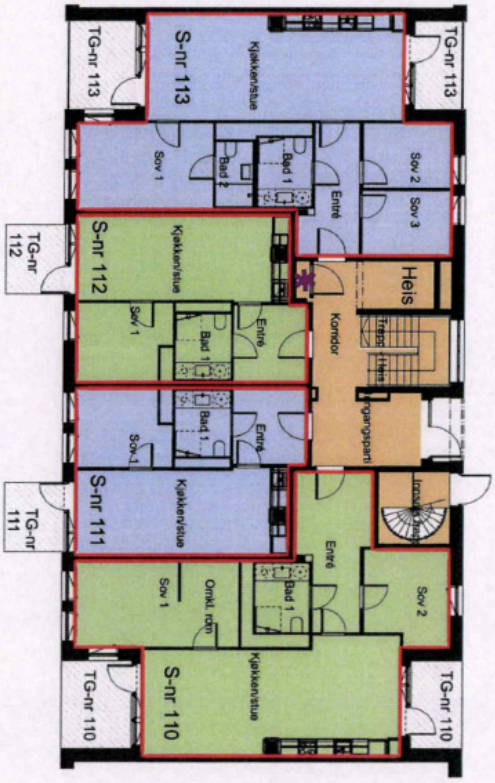
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S07 Plan 6. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S07
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-07-106
Rev: 02

VEDLEGG 39 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

Spor Arkitekter

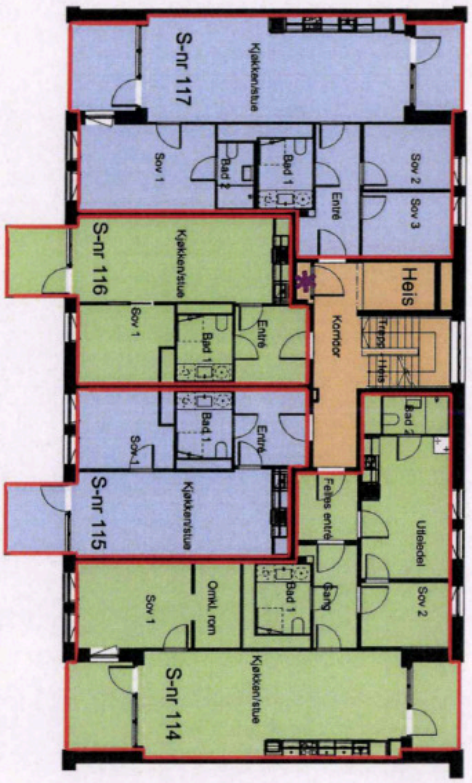
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S08 Plan 1. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_308_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-08-101
Rev: 02

VEDLEGG 40 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

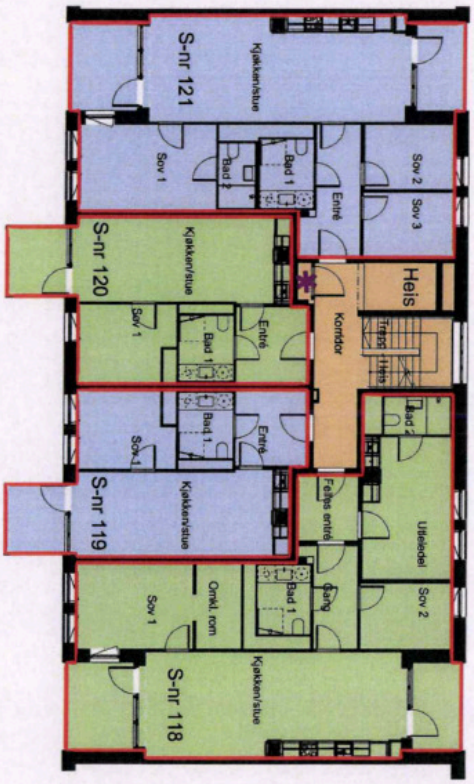
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S08 Plan 2. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S08_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-08-102
Rev: 02

VEDLEGG 41 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

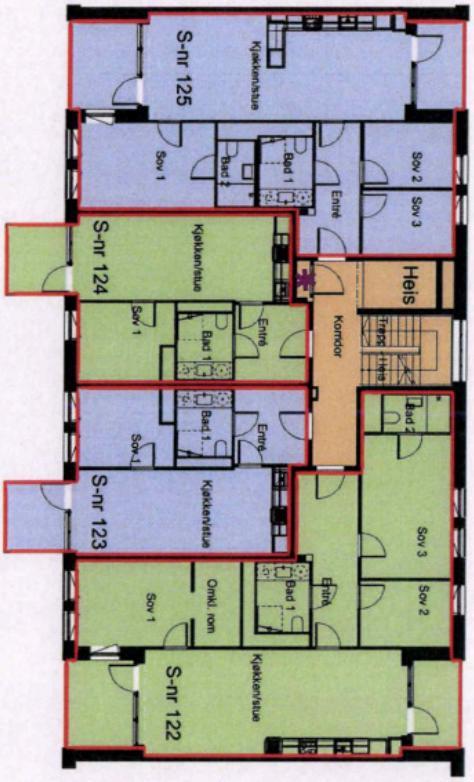
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S08 Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S08_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-08-103
Rev: 02

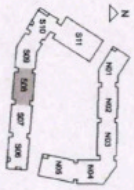
VEDLEGG 42 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



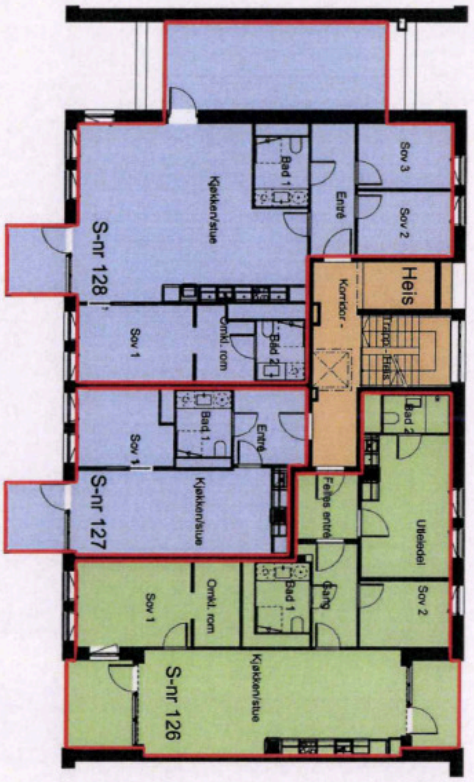
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S08 Plan 4. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S08_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-08-104
Rev: 02

VEDLEGG 43 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S08 Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S08_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-08-105
Rev: 02

VEDLEGG 44 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S09 Plan 1. Etasje

Dato: 11.04.2023
Fil nr: M25_S09_SB.pln
Sign I kontr: GG I ATF I AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-09-101
Rev: 02

VEDLEGG 45 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

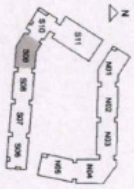
ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S09 Plan 2. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S09_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-09-102
Rev: 02

VEDLEGG 46 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S09 Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S09_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-09-103
Rev: 02

VEDLEGG 47 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S09 Plan 4. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S09_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-09-104
Rev: 02

VEDLEGG 48 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

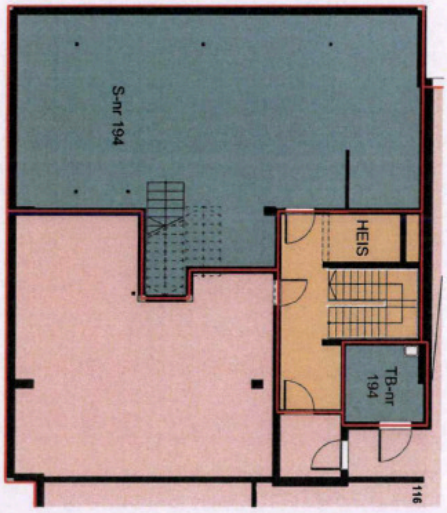
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S09 Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S09_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-09-105
Rev: 02

VEDLEGG 49 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Næringsseksjon 194
- Anleggseiendom
- Sameiets eiendom, felles + boligseksjoner

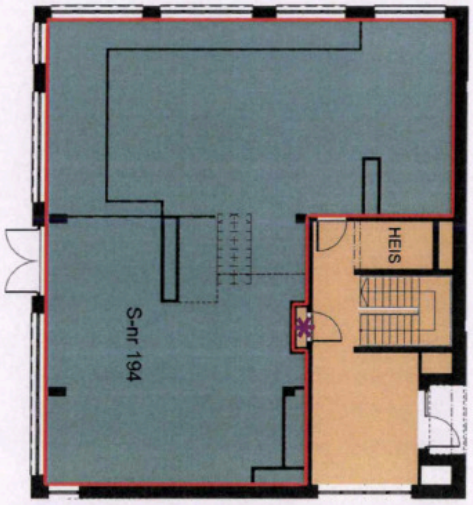


Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo Bolig Malerhaugveien AS
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S10 Næring kjeller

Dato: 12.04.2023
Fil nr: M25_Hovedfil
Sign | kontr: AJB | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27_10-001
Rev: 02

VEDLEGG 50 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TB-nr Tilleggsareal til seksjon
- Næringsseksjon 194
- Sameiets eiendom, felles + boligseksjoner
- El-tavle

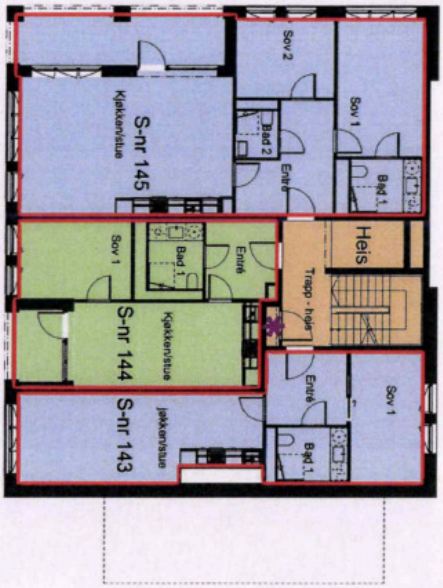
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Attivo Bolig Malerhaugveien AS
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S10 Plan 1. Etasje

Dato: 12.04.2023
Fil nr: M25_S10_SB.pln
Sign | kontr: AJB | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-10-101
Rev: 03

VEDLEGG 51 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
- Fellesareal
- ** El-tavle
- * Hovedstoppekran



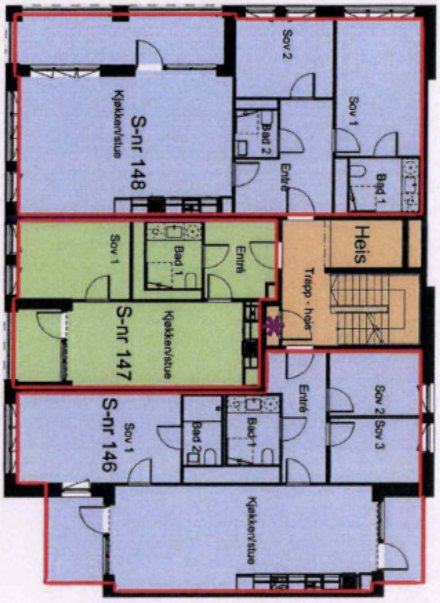
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S10 Plan 2. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S10_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-10-102
Rev: 02

VEDLEGG 52 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

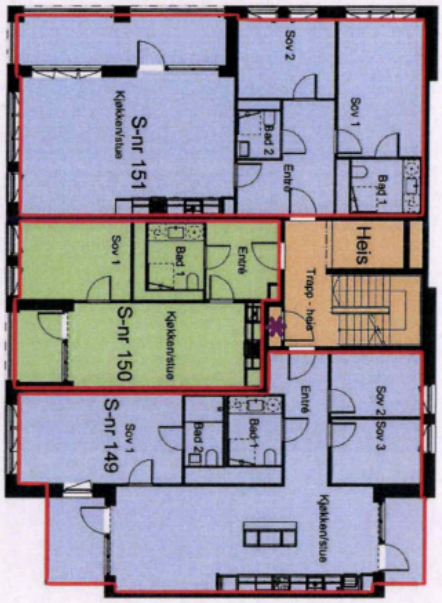
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S10 Plan 3. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S10_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-10-103
Rev: 02

VEDLEGG 53 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

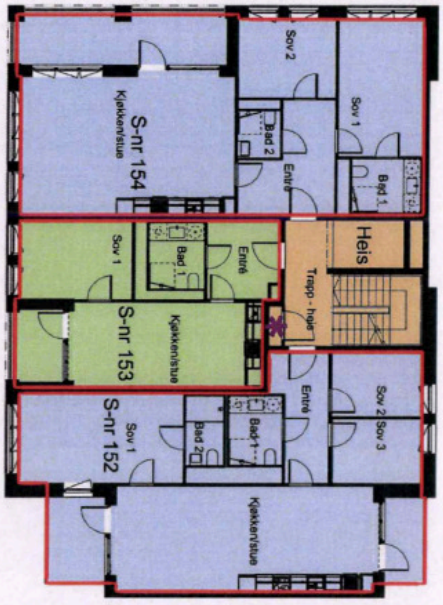
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S10 Plan 4. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S10_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-10-104
Rev: 02

VEDLEGG 54 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

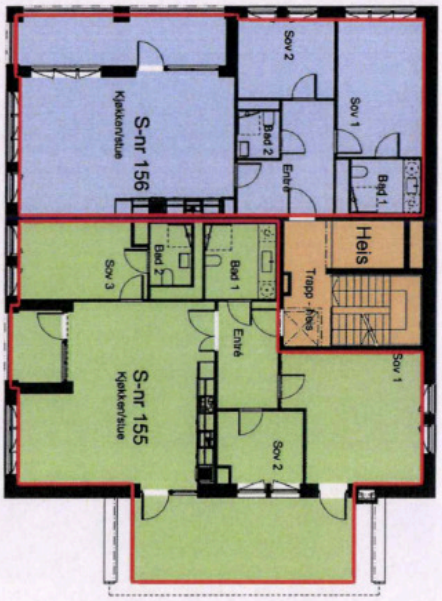


Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S10 Plan 5. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S10_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-10-105
Rev: 02

VEDLEGG 55 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan/garasjedekke
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



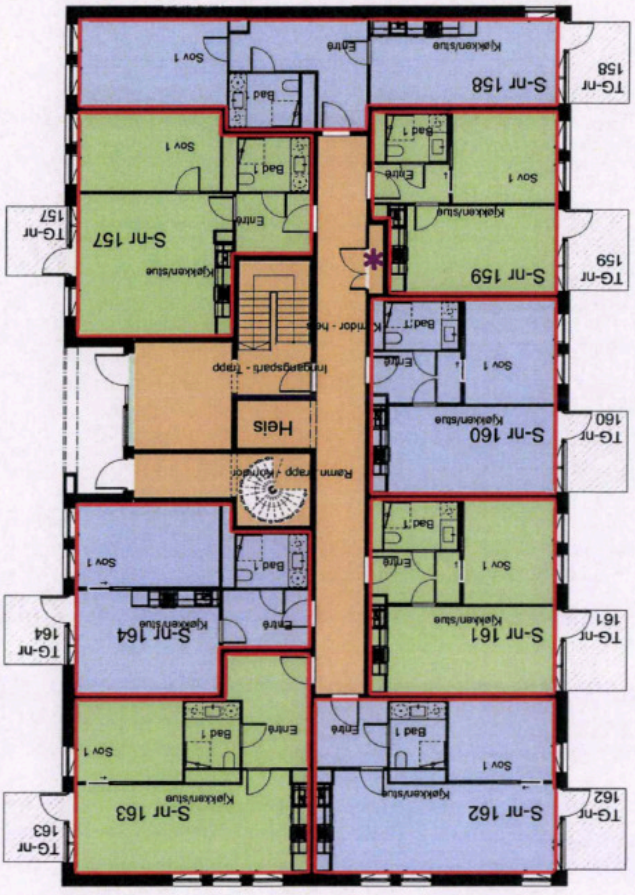
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S10 Plan 6. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S10_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-10-106
Rev: 02

VEDLEGG 56 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran

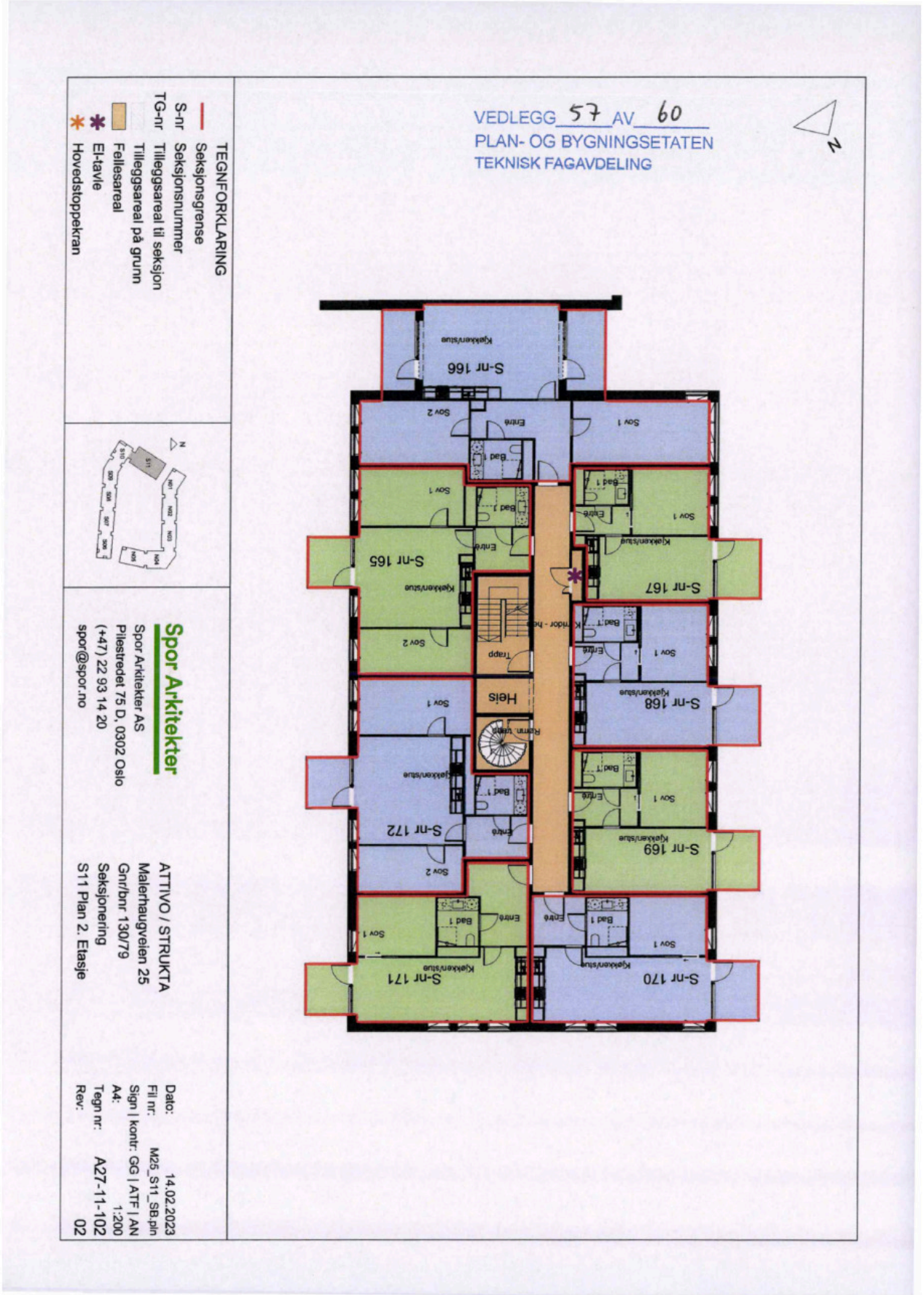


Spor Arkitekter

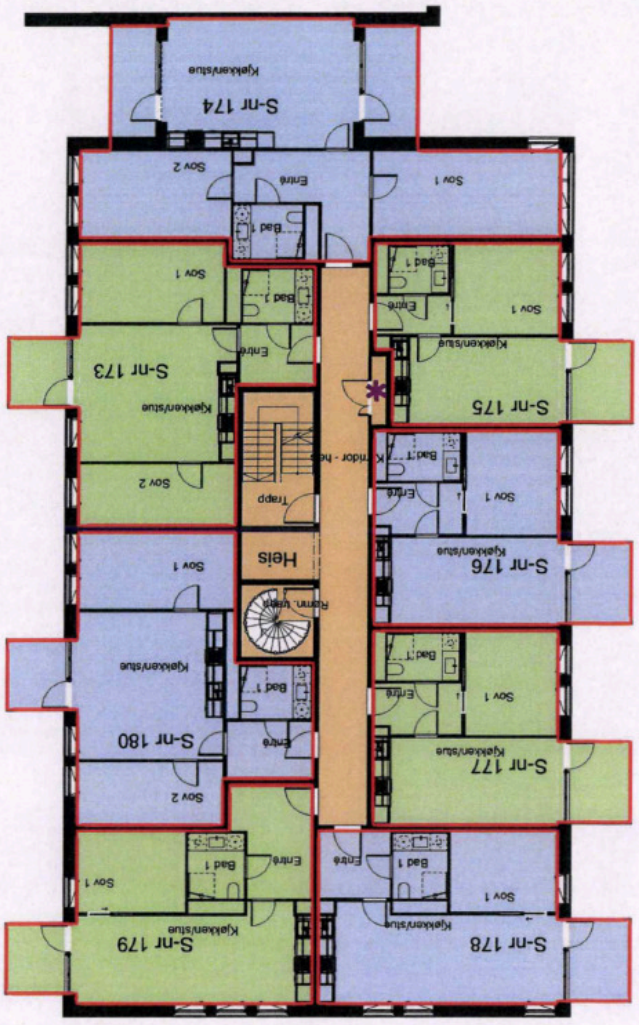
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S11 Plan 1. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S11_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-11-101
Rev: 02

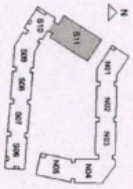

VEDLEGG 57 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
S-nr Seksjonsnummer
TG-nr Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på grunn
Fellesareal
El-tavle
Hovedstoppekran
S-nr 166
S-nr 165
S-nr 167
S-nr 168
S-nr 172
S-nr 169
S-nr 171
S-nr 170
Heis
Trapp
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S11 Plan 2. Etasje
Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S11_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-11-102
Rev: 02

VEDLEGG 58 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



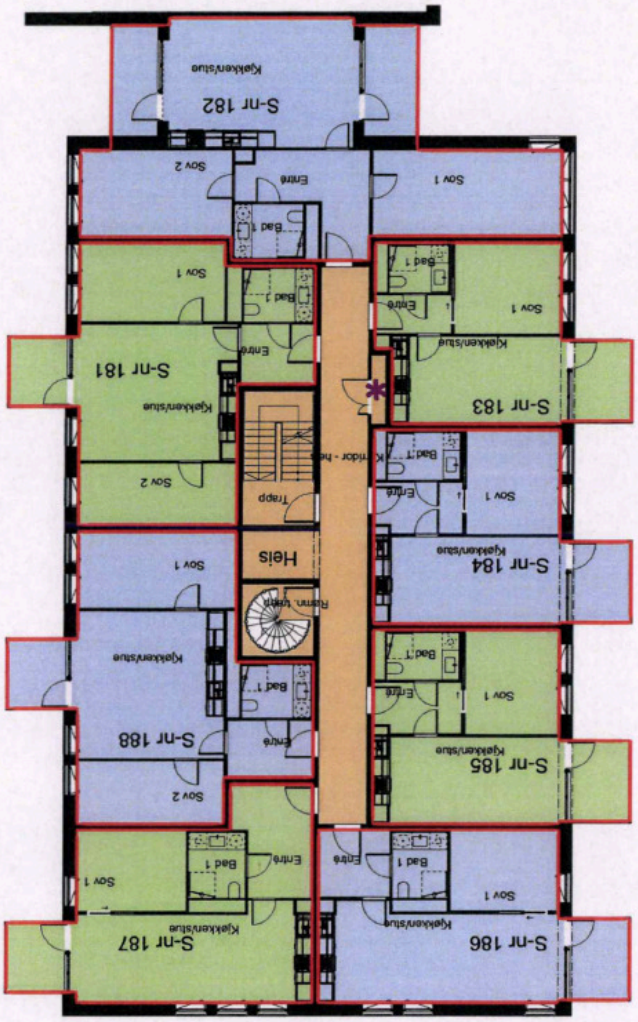
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S11 Plan 3. Etasje

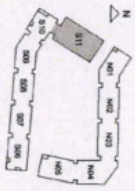
Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S11_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-11-103
Rev: 02

VEDLEGG 59 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



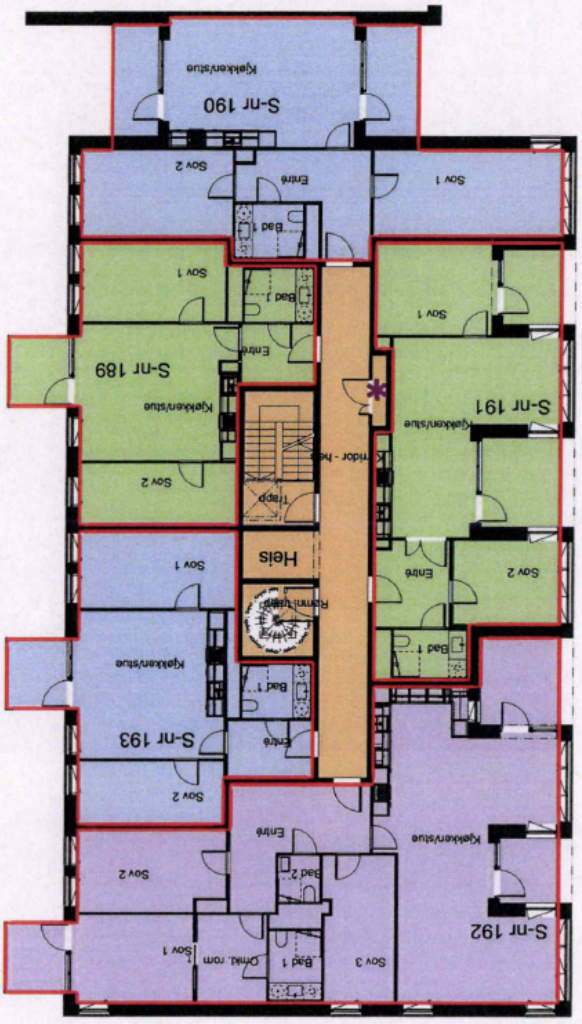
Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S11 Plan 4. Etasje

Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S11_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-11-104
Rev: 02

VEDLEGG 60 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- S-nr Seksjonsnummer
- TG-nr Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på grunn
- Fellesareal
- El-tavle
- Hovedstoppekran



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

ATTIVO / STRUKTA
Malerhaugveien 25
Gnr/bnr 130/79
Seksjonering
S11 Plan 5. Etasje

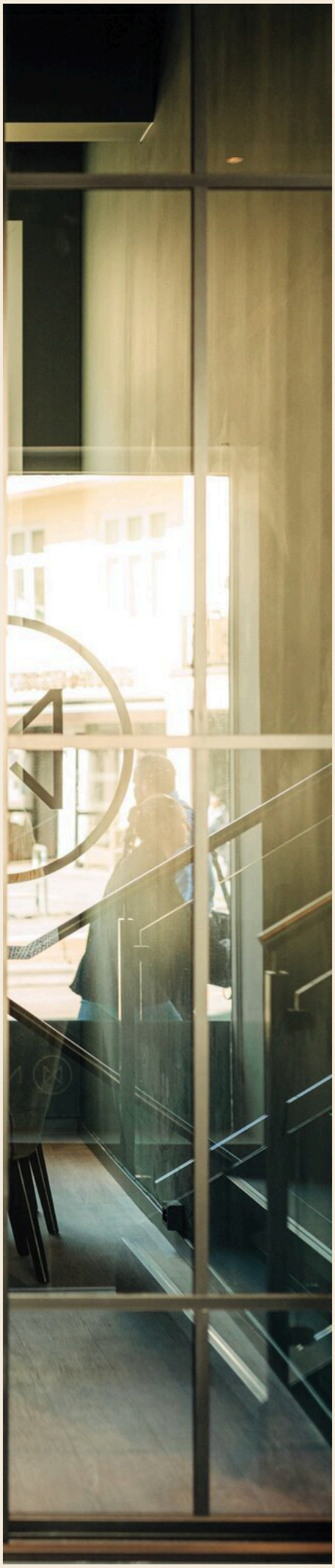
Dato: 14.02.2023
Fil nr: M25_S11_SB.pln
Sign | kontr: GG | ATF | AN
A4: 1:200
Tegn nr: A27-11-105
Rev: 02

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0413/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Malerhaugveien 29 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 130, bnr 79, snr 149 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

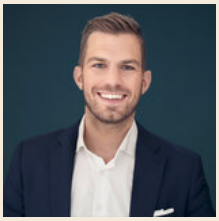
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Paal Henning Molvær Jørgensen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
p.jorgensen@nordvikbolig.no
975 81 254