NORDVIK

Malerhaugveien 11

1 soverom | 51 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Malerhaugveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
65	Om boligen
78	Nabolagsprofil
80	Tilstandsrapport
99	Egenerklæringsskjema
106	Andre vedlegg
182	Kontaktinfo
185	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
188	Vedlegg
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende hagebyleilighet over to plan med særpreg | Privat, idyllisk hagedel | 73 m² gulvareal | Peis | Ingen dok avg

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**7 325 792,-**
Fellesgjeld	**111 142,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 740,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Hagebyleilighet over to plan med privat og frodig hage. Leiligheten kombinerer moderne løsninger med tidløs karakter, hvor synlige bjelker, teglstein og en stemningsfull peis skaper et varmt og sjarmerende uttrykk. Med et gulvareal på ca. 73 kvm og store vindusflater som gir nydelig lysinnslipp, oppleves leiligheten både lys, luftig og svært innbydende.

- Hagebyleilighet med særpreg og privat hagedel
- Hjørnebeliggenhet med et helt spesielt lysinnslipp
- Totalt gulvareal på 73 kvm
- Fiskebeinsparkett, teglstein og originale trebjelker
- Usjenert og luftig stue med peis
- Sjarmerende Aubo-kjøkken
- Lekkert bad fra 2019
- Mulighet for ekstra soverom
- Hagebyidyll - en skjult perle i Oslo
- Vinduer, gulv og flater fra 2019
- Kort gange til buss og T-bane

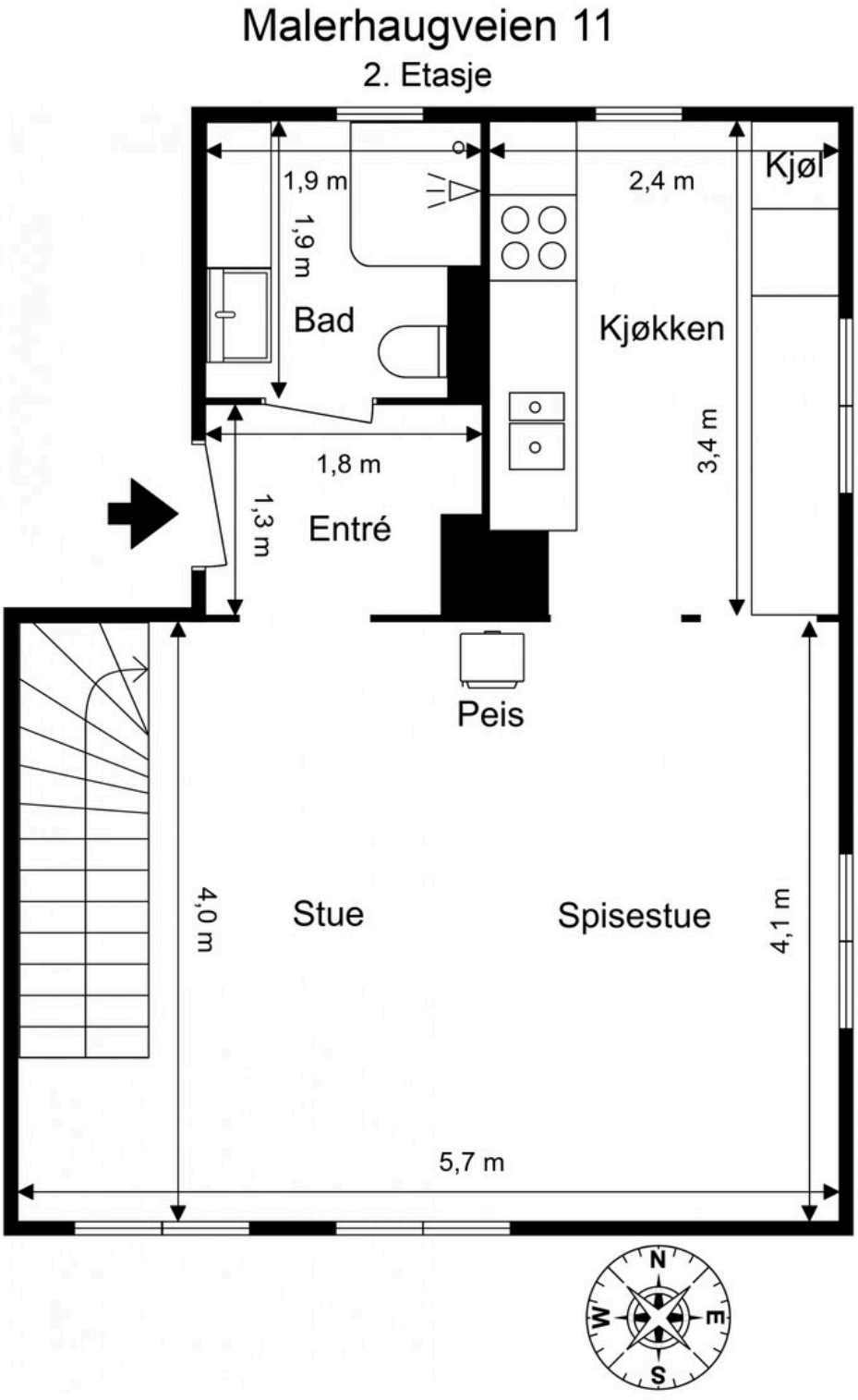






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

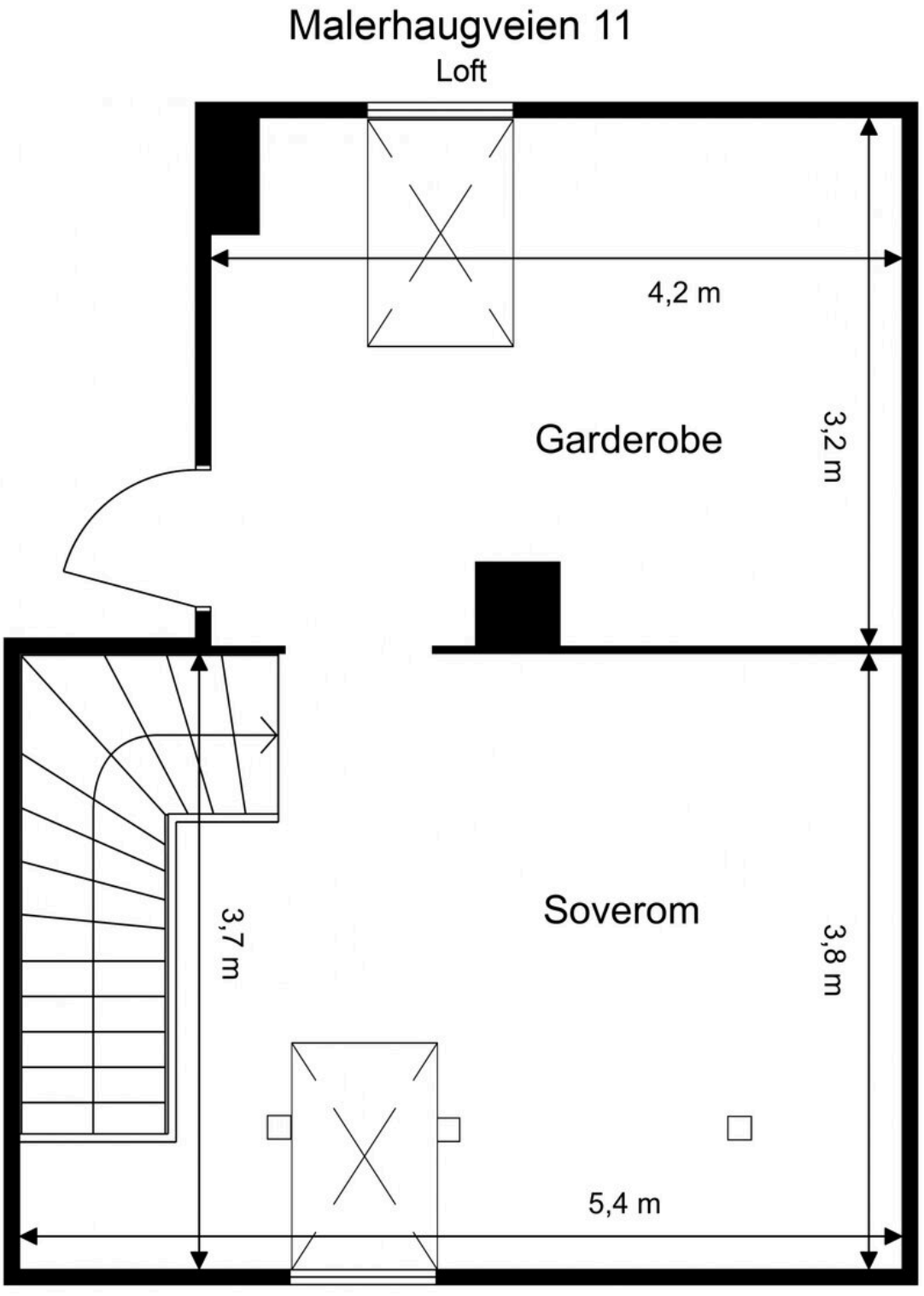


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.











































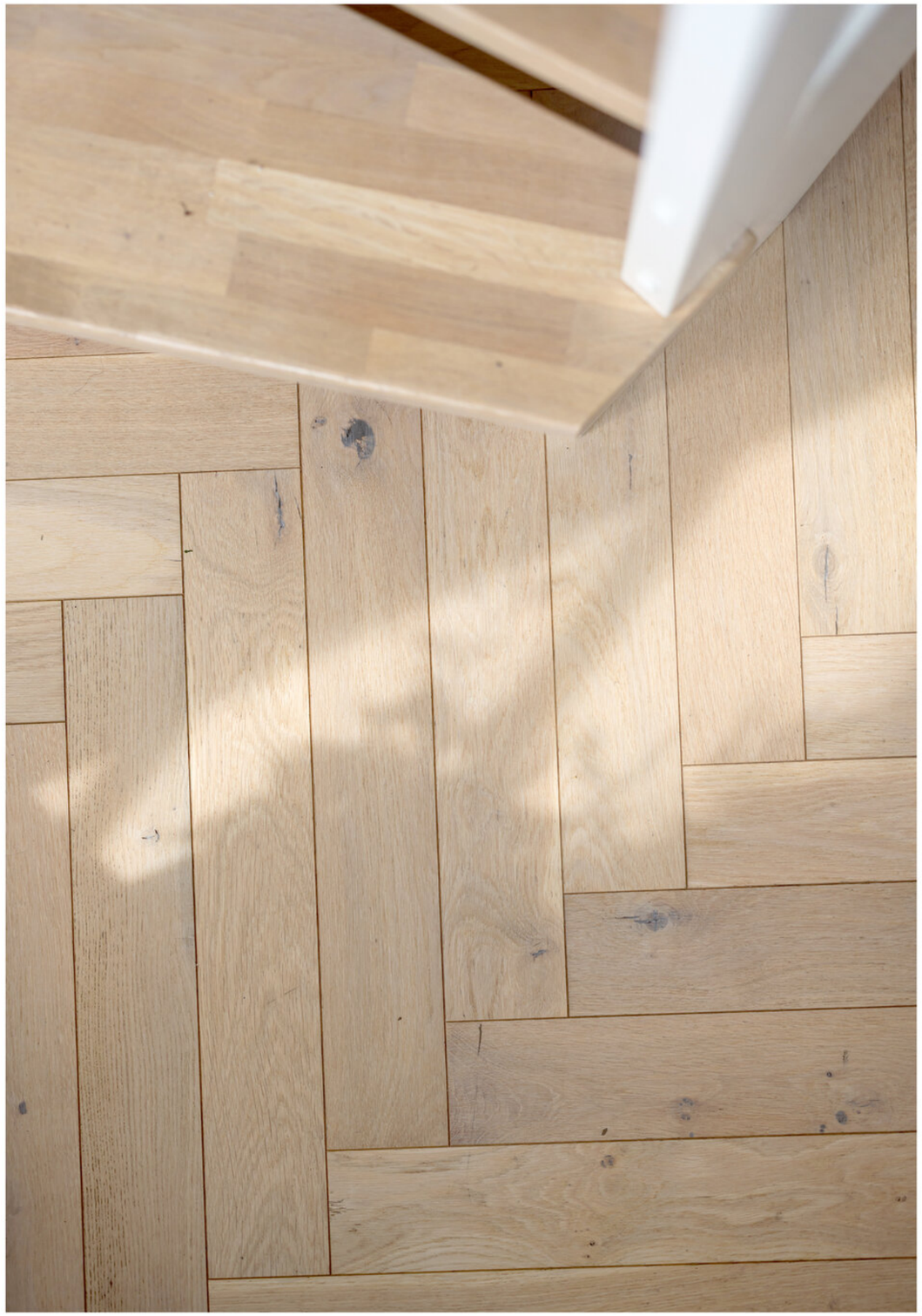























































11

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
22-0076/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Kristian Engelsen Bjørgo
Nadia Maria Adablah Teigland

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
111 142,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 311 142,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 325 792,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 335 292,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 39 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Soverom og sovealkove
Total BRA: 12 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Utebod på ca. tre kvm, medtatt i BRA-e.

Ikke målbare arealer:

Loftsetasjen har et gulvareal på ca. 34 kvm. 22 kvm av disse er ikke målbart areal.

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder følgende:
2. etasje: Stue, kjøkken, bad og entré
Loft: Soverom og garderobe/omkledningsrom

Leiligheten disponerer i tillegg en utvendig bod på ca. tre kvm.

Standard
Adkomst og entré:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og loftsetasje, med adkomst via trapp fra felles inngangsparti. Allerede på vei inn møter man den særegne hagebystemningen. Inngangspartiet er skjermet og inngjerdet med port. Pent opparbeidet med gressplen, hellelagte gangveier, sittegrupper og frodig beplantning. Her er det en lun og tilbaketrukket atmosfære, og på fine dager blir utearealene et naturlig samlingspunkt for naboene. Midt blant Ensjøs mer urbane omgivelser oppleves dette som en liten, grønn oase. Rett utenfor inngangen er det også tilgang til en praktisk utebod.

Entréen gir et godt førsteinntrykk og introduserer flere av

detaljene som kjennetegner leiligheten. Parkettgulvet kombineres med vegger i en lun fargetone, mens eksponert teglstein og originale trebjelker tilfører varme og særpreg. Den karakteristiske tredøren passer fint inn i uttrykket og bidrar til den gjennomførte stilen i leiligheten.

Stue:
Lys og innbydende stue med fiskebensparkett, lysmalte veggflater, teglstein og synlige trebjelker. Hjørnebeliggenheten og de store vindusflatene gir rommet et helt spesielt lysinnslipp. Sammen med vinduet på kjøkkenet får oppholdsrommet naturlig lys fra tre sider, noe som skaper en lys og luftig atmosfære. Fra vinduene er det både flott, langstrakt utsikt over nærområdet og mot den frodige hagen nedenfor.

Stuen har en åpen og sosial utforming med gode møbleringsmuligheter. Plass til sofagruppe, spisebord samt medie- og oppbevaringsmøblement. Sentralt i rommet står en stemningsfull peis, plassert slik at både flammer og varme kan nytes fra flere deler av rommet. Fra stuen fører en trapp (ny i 2022) opp til loftsetasjen. Fordelingen over to plan gir en naturlig og praktisk oppdeling mellom leilighetens oppholdsrom og mer private del.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, sammen danner de et åpent og sosialt allrom. Synlige trebjelker skaper en naturlig innramming mellom de ulike sonene, samtidig som den åpne løsningen gir fine siktlinjer gjennom oppholdsrommet. Kjøkkenet oppleves lyst og luftig med god takhøyde og lysinnslipp fra tre himmelretninger, inkludert vinduene i stue. Fiskebensparketten er videreført fra stuen, mens ekspnert teglstein, samt malte- og flislagte veggflater binder kjøkkenet fint sammen med leilighetens øvrige uttrykk.

Sjarmerende Aubo-kjøkken fra 2019 med glatte fronter, heltre benkeplate og detaljer i tre som tilfører varme. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøl/- fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og komfyrvakt.

Bad:
Delikat, helfliset bad fra 2019 med vindu og behagelig gulvvarme. Badet har et gjennomført uttrykk med lyse fliser, kombinert med en dekorativ kontrasvegg. Detaljer i tre og børstet messing. Badet er innredet med vegghengt toalett og servantskap med skuffer, heltre benkeplate og hvit servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Praktiske nisjer og åpne oppbevaringsløsninger gir ekstra plass til baderomsartikler.

Soverom og loftsetasje:

Fra stuen fører trappen opp til en romslig loftsetasje med et gulvareal på ca. 34 kvm. Et stort og lunt soverom med vegg-til-vegg-teppe, malte veggflater og skråtak med synlige trebjelker. Flere takvinduer sørger for godt med naturlig lys, og herfra er det også flott, langstrakt utsikt.

Loftet er romslig og naturlig inndelt i to soner, noe som gir fleksible møblerings- og bruksmuligheter. Her er det god plass til en romslig soveavdeling, samtidig som den øvrige delen eksempelvis kan innredes som garderobe, lekeområde, arbeidsplass eller ekstra oppholdssone. Fra loftsetasjen er det også utgang til baktrapp.

På siste godkjente tegninger er det inntegnet et ekstra soverom i deler av dagens stue. Dette er ikke etablert i dagens åpne løsning, men gir mulighet for å sette opp et separat soverom i hovedetasjen. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven.

Parkering
Malerhaugen veilag har seks parkeringsplasser som kan leies dersom det blir ledig, iht. selger.

Det er i tillegg 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/.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tett. August 2026 Sluket er utbedret og reparert for å sikre tilfredsstillende
funksjon og tetthet. Arbeidet omfattet utbedring av slukområdet og nødvendige tilpasninger rundt sluket.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tett. August 2026 Sluket er utbedret og reparert for å sikre tilfredsstillende
funksjon og tetthet. Arbeidet omfattet utbedring av slukområdet og nødvendige tilpasninger rundt sluket.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Buer Bygningsvern. Vedlikehold av fasade. Organisert av styret i Malerhaugen byggselskap

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Det er en måler i kjelleren som måler fortløpende. Kjenner ikke til noen avvik.

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?
Ja, det er en tilstandsrapport i forrige salgsoppgave. Der blir boligen målt til 54 BRA m2. 51 BRA-i m2

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

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 er oppført i to etasjer
- Grunnmur er oppført i gråstein/teglstein
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein/murkonstruksjon, og er utvendig forblendet med teglstein og pusset og malt overflate
- Taket er et valmtak og takstein
- Etasjeskille er et trebjelkelag
- Vinduer med 2-lags isolerglass

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
- Det registreres værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene
- Manglende overflatebehandling av utvendig lister
- Malingsavskalling på innvendig vindu
- Ytterdør på loft subber i terskel
- Baderomsdøren bære preg av høy alder

Taktekking:
- Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Det registreres stedvis noe mose på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Det anbefales å fjerne dette som et vedlikeholdstiltak. Taktekking er vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- TG-2 er gitt grunnet avvik i etasjeskille etter NS3600:2025. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

2.etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 38 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.

Loft:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 36 mm over hele rommet og ca. 38 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av garderobe registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Målinger er gjort etter beste evne da boligen var møblert på befaringen og vegg til vegg teppe på loftet.

Kjøkken - Overflater og innredning:
- Det registreres svertesopp og glippe i silikonfug overgang benkeplate og flis
- Sprekk og fuktskjolder i benkeplate.
- Det er manglende lekkasjestopper på kjøkkenet.

Kjøkken - Avtrekk:
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk

Avløpsrør:
- Vurdering er basert på alder. Med bakgrunn i at mer enn

halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Det registreres luke på avløpsstammen på loftet, det er ikke kjent eller undersøkt om denne kan benyttes.

Vannledninger:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det registreres drenshull fra rørskap, men drensrøret er plassert over åpningen i fordelerskapet. Dette kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til drensrøret som tiltenkt. Det anbefales å justere høyden på røret for å sikre tilfredsstillende avrenning ved eventuell lekkasje.

Våtrom: Bad - Overflater:
- Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
- Flatt gulv i lekkasjesone (gulv utenfor dusjsonen, i området mellom dusjen og baderomsdøren.)
- Vindu og dør er plassert i våtsone. Det registreres sprekker i vindusramme i tre.
- Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
- Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger og flisfug i dusjen.
- Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
- Manglende tettesjikt/mansjett rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt kan trekke inn i konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Lokal utbedring må vurderes.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap

Følgende hvitevarer følger Ikke med boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knivmagnet som henger på kjøkken

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Iht. aksjelagets vedtekter må kortidssutleie, her definert som utleie med varighet under 90 dager per kalenderår og at man selv ikke bor i leiligheten i perioden, godkjennes med samtykke fra de andre enhetene i huset, og styret må underrettes. Selskapet kan maksimum leie ut 5 leiligheter om gangen. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad
- Panelovner
- Peisovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7239 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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 3 740,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd grunnpakke, renter og avdrag andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale av generell, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Lån: kr. 750
Boligleie: 2481
Kabel-tv: kr. 509

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 032 357,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 129 427,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Leiligheten er tilknyttet AS Malerhaugen Byggeselskap
- Aksjeboligmodellen innebærer at aksjelaget eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer som gir leierett til en bestemt bolig.
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf. 22 86 55 00
- Ingen forkjøpsrett
- Det arrangeres fellesdugnad for byggeselskapet 2 ganger per år. Da klippes hekkene ut mot veien, det feies og klargjøres for vår / høst. Da bestilles det container til hageavfall, serveres pølser og er generelt god stemning
- Boligaksjeselskapet består av 44 leiligheter
- Aksjelaget har egen hjemmeside (www.malerhaugen.info) samt egen Facebook-side. Styrets e-post: malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no.
- Det er et godt bomiljø på Malerhaugen med f.eks. årlige musikkfester og dugnader. På festene har det tidligere blitt ordnet helgrillet lam, langbord i stikkveien og aktiviteter for barna.
- Det er opparbeidet en flott "Nabolagshage" like ved lekeplassen i Lensmann Hiorths Allé. Denne ble etablert i 2018 av Malerhaugen Vel. Alle i området er velkomne til å bruke hagen.
- Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464079
- Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var 603 198 kr.
- Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet
- Hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus. Vedlikehold/fornyelse av denne er også den enkelte aksjonærs ansvar. I tillegg har aksjonærene i de enkelte hus ansvaret for vedlikeholdet/fornyelse av felles uteareal i tilknytning til hvert hus. Det skal være tillatt å bevege seg fritt rundt de enkelte hus primært langs husveggen der det er mulig.
- Ved oppsetting av utepeis, platting, utekjøkken, levegg, gjerde eller lignende skal skisse godkjent av berørte parter (tilstøtende hager og naboer) oversendes styret for godkjenning før igangsettelse.
Beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.
- Bygningsmessige arbeider som medfører forandringer av leiligheten er ikke tillatt uten godkjennelse av styret
- Innganger og trappeoppganger rengjøres på rundgang
- Snømåking og plenklipping av felles arealer skjer etter intern avtale i huset

Oppsummering av styrets arbeid 2025/26:

Avløpsrør:
Dette arbeidet er nå avsluttet og ferdigstilt. Styret gjennomførte en befaring sammen med involverte parter. Det kom noen få tilbakemeldinger fra beboere om standard på tilbakestilling. Styret har løpende kontakt med graver og rørlegger vedrørende dette.

Diverse:
Styret har vært invovert i diverse “nabotvister” som omhandler grenser for utearealer og fordeling av boder. Her har vi henvist til designveileder og vedtekter. Og den sammenhengen har vi også hatt flere telefonmøter med Dan Dokken i OBOS for hjelp og klargjøring. Styret ønsker å jobbe videre med tekst og innhold i retningslinjene for å forenkle kommende prosesser og spørsmål om areal ute og inne. Styret jobber også med å lage et kart over hagearealet som viser hvordan disse er

inndelt rundt hver hus.

Radonmåling:
Styret har vedtatt å sette i gang med Radonmålinger høsten 2026. Og iverksette eventuelle nødvendige tiltak i etterkant av målingene. Videre informasjon vil gis beboerne i forkant av målingene.

Vedlikeholdsplan:
Det finnes en vedlikeholdsplan på Vibbo som styret fyller ut fortløpende.

Se årsberetning for nærmere informasjon.

Alle fire aksjonærer i hvert hus er i fellesskap ansvarlig for følgende:
- Alle vinduene i husets fellesarealer. Dette gjelder både ut- og innvendig vedlikehold (maling, kitting o.l.) og fornyelse/utskifting
- Husets inngangsdør, inklusive callingutstyr, ringeklokker og lignende
- Vedlikehold av trappeoppgangen fra kjeller til loft
- Fellesområdene i kjeller og på loft som inkluderer dører, vinduer, sluk/avløp

Demokratiet råder slik at eierne tilknyttet minst 3 av de 4 leilighetene bestemmer om vedlikeholdsarbeid / tiltak utføres eller ikke.

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Eksempler; Vedlikehold av husenes fasade, pipeløp i husene, tak og rør fra kommunal ledningsnett til husets felles forgreiningspunkt.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt aksjelagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
I henhold til aksjelagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny aksjeeier. Dersom slik godkjenning ikke gis må kjøper gjennomføre kjøpet og selv sørge for godkjennelse eller videresalg av leiligheten.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 111 142,-pr. 12.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207541583
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 3 343 111,00
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208494252
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 2 761 728,00
Innfrielsesdato: 30.01.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 12.05.2026.

Aksjelag har anledning til å være tilknyttet et sikringsfond som dekker eventuelt manglende innbetaling av husleie. Dette aksjelaget er ikke tilknyttet et slikt fond, noe som vil kunne medføre en risiko for økt husleie dersom andre aksjeeiere ikke betaler sin husleie. Aksjelaget har imidlertid legalpant i aksjene, og manglende betaling av husleie kan dermed tvangsinndrives av aksjelaget.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207541583
Restsaldo: 60 863,57
Kapitalkostnader: 519,32
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208494252
Restsaldo: 50 279,16
Kapitalkostnader: 316,78
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111 142,73,-, pr. 12.05.2026.

Fellesformue
Kr 11 022,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 3 242 952,- Underskuddet skyldes hovedsakelig diverse vedlikeholdsoppgaver, herunder oppgradering av fasade og avløpsrør.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 149 632,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Boligselskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er bare anledning til å holde ett husdyr i hver leilighet. Se vedlagte husordensregler for nærmere bestemmelser.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76464079

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 628 kvm (Eiertomt)
Malerhaugveien 11 består av fire leiligheter med felles adkomst og en hyggelig, velholdt hage, hvor det også medfølger en praktisk utebod til leiligheten.

Leiligheten disponerer en egen, privat del av hagen. En tilbaketrukket og frodig uteplass som gir en sjelden kvalitet midt i byen. Her får du følelsen av å ha din egen grønne oase, skjermet fra omgivelsene og omgitt av plen, prydbusker, trær, blomster og frodig beplantning. Hagen er inngjerdet og pent opparbeidet, med god plass til både utemøbler, grill og flere hyggelige sittegrupper.

Fra tidlig morgen og frem til omkring kl. 19 på sommerstid nyter hagen svært gode solforhold. Når blomster blomstrer, vinrankene blir grønne og plantekassene fylles med liv, skapes en helt spesiell atmosfære som innbyr til lange sommermiddager, morgenkaffe i solen og rolige stunder med familie og venner.

Hagen er også en viktig del av det gode bomiljøet på Malerhaugen. Her møtes naboer til en prat over gjerdet, barn leker i grønne omgivelser og fellesskapet preges av en varm og inkluderende atmosfære. Midt blant nybygg og mer urbane omgivelser oppleves dette som en liten grønn oase – en ekte hagebyidyll hvor mange blir boende i lang tid.

I senere tid er uteområdet videreutviklet med blant annet dekorative blomsterkasser i skråningen, vedlikehold av hekk og vinranker samt etablering av en praktisk utekjøkkenbenk i samarbeid med naboene. Felles trappeoppgang er også oppgradert med nymalte overflater i moderne farger.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Iht. aksjelagets vedtekter disponerer hver av aksjonærene egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus. Vedlikehold/fornyelse av denne er også den enkelte aksjonærs ansvar. I tillegg har aksjonærene i de enkelte hus ansvaret for vedlikeholdet/fornyelse av felles uteareal i tilknytning til hvert hus. Det samme gjelder for vedlikehold/fornyelse av interne gjerder mellom husenes eiendommer og for port nr. 2 som enkelte av husene har. Kostnadene skal i alle disse tilfeller deles likt på aksjonærene i de enkelte hus.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
I følge selger der det en måler i kjeller som måler fortløpende. Selger kjenner ikke til noen avvik. Styret opplyser at de i 26/27 skal gjennomføre radonmålinger med eventuelt etterfølgende tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en helt spesiell beliggenhet i Malerhaugen – en av Oslos best bevarte hemmeligheter. Her får man en sjelden kombinasjon av storbyliv og hagebyidyll, med følelsen av å bo nesten landlig til, samtidig som sentrum kun er få minutter unna. Området er planlagt etter den engelske hagebymodellen, og kjennetegnes av frodige hager, hyggelige gater, lite trafikk og en rolig atmosfære som gjør at mange beskriver Malerhaugen som en skjult perle i hovedstaden.

Fra boligen kan du nyte følelsen av å ha din egen grønne oase. Den private og frodige hagedelen gir en sjelden kvalitet midt i byen, hvor man kan invitere venner til lange sommerkvelder, nyte morgenkaffen i solen eller høre barnelatter fra nabolaget mens syklene suser forbi. Hagen har svært gode solforhold fra tidlig morgen til omkring kl. 19 på sommerstid, og blir ekstra innbydende når blomster, grøntområder og vinranker setter sitt preg på uteområdet. Her er det et trygt, rolig og inkluderende nærmiljø med høy trivsel, kjent for sitt sterke nabofellesskap med blant annet sommerfester, musikkarrangementer, utekino, julegrantenning og andre hyggelige aktiviteter for både store og små. Det er et område hvor naboene kjenner hverandre, hilser på hverandre og gjerne samles ute på fine dager – en kvalitet som gjør at mange blir boende i lang tid.

Malerhaugen ligger fint til mellom populære Kampen, Vålerenga, Ensjø og Helsfyr, og kombinerer det beste fra flere bydeler. Samtidig som omgivelsene er fredelige og grønne, har du et rikt utvalg av servicetilbud innen kort gangavstand. Fyrstikktorget ligger kun et steinkast unna og byr blant annet på bakeri, restaurant, garnbutikk og treningssenter, samtidig som området stadig utvikles med nye butikker og servicetilbud. Hasle Torg, Vinslottet og Ensjø kompletterer tilbudet med dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, apotek og øvrige servicetilbud. Åpent Bakeri på Ensjø Torg, Boulangerie M i Tiedemannsbyen og populære spisesteder som Kampen Bistro, Smia, Lille Kampen Kafé og Vålerenga Vertshus er bare noen av favorittene i nærområdet.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Tøyenparken, Kampenparken, Vålerengaparken, Jordal idrettspark, Middelalderparken og grøntområdene rundt Valle Hovin ligger alle i kort avstand fra boligen. Langs Hovinbekken i Gladengveien kan du spasere i grønne omgivelser, og både tur- og sykkelstier mot

sentrum, Grefsenkollen og Østmarka er lett tilgjengelige. I tillegg ligger både Jordal idrettspark og Intility Arena i nærområdet med et bredt tilbud av aktiviteter og idrettsanlegg.

For barnefamilier er dette et ideelt sted å bo, med flere skoler, barnehager, lekeplasser og idrettstilbud i nærmiljøet. Området er kjent for å være trygt, barnevennlig og sosialt, med et aktivt nærmiljø hvor både barn og voksne finner seg godt til rette. I tillegg finnes flere møteplasser og aktivitetstilbud for både små og store i nærområdet, noe som bidrar til den gode fellesskapsfølelsen området er kjent for.

Kommunikasjonsmulighetene er svært gode. Ensjø og Helsfyr T-banestasjoner ligger i kort gangavstand fra leiligheten, og fra Helsfyr – et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter – går både T-bane, buss og flybuss med hyppige avganger. Med T-banen er du på Oslo S på få minutter, og med enkel tilgang til E6 er det også lett å komme seg videre ut av byen.

Dette er rett og slett et sted for deg som ønsker det beste fra to verdener – en grønn, fredelig og sosial hagebyidyll med storbyens servicetilbud og kommunikasjonsmuligheter like utenfor døren. En sjelden kombinasjon som gjør Malerhaugen til noe helt utenom det vanlige.

Skoler og barnehager
Området sokner til Teglverket skolekrets. Det er flere barnehager i området, bl.a. Malerhaugen barnehage, Fyrstikkalleen barnehage og Alleen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1924.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 09.05.2022 for bruksendring av halvparten av råloft til boligareal og innsetting av tre takvinduer.

Lovlighet:
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger datert 20.03.2019 av loft. Endringer gjelder følgende:

Loft: Det er satt opp en vegg på loftet. Det gjør at deler av arealet er gjort om til garderobe/omkledningsrom.

Dagens bruk er i samsvar med tegninger av 2 etg datert 19.03.2022. Tegninger hentet fra planinnsyn.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Lensmann Hiorths allé 12 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring
Saksnummer: 2025/04085 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504085

Malerhaugveien 7 - bruksendring av arealer til bolig, innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer: 2026/06854 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606854

Lensmann Hiorths allé 5 - rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer
Saksnummer: 2026/06061 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606061

Lensmann Hiorths allé 9 A og B - riving og oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 2026/06298 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606298

Pågående plansaker i området:
Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202209626 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209626

Etterstadsletta 2 - utarbeidelse av planforslag
Status: Saken er avsluttet
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111590

Grenseveien 99 og 107 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202017619 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017619

Grensesvingen 12 med flere - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202201642 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201642

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående
Saksnummer: 202460006 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460006

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/130/17:
19.01.1923 - Dokumentnr: 920418 - Best. om vann/kloakkledn.

22.08.1924 - Dokumentnr: 912200 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

26.11.1949 - Dokumentnr: 13868 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

11.09.1979 - Dokumentnr: 22791 - Skjønn

26.02.2014 - Dokumentnr: 162524 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder boder
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Midlertidig dispensasjon fra vegloven

22.04.2020 - Dokumentnr: 2364776 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Bestemmelse om bod

12.04.1912 - Dokumentnr: 900105 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:1

24.01.1913 - Dokumentnr: 900033 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:18

03.03.1922 - Dokumentnr: 900113 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:22

03.03.1922 - Dokumentnr: 900114 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:23

20.10.1922 - Dokumentnr: 992786 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 130 BNR 20 OG 21

24.11.1922 - Dokumentnr: 900763 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:24

08.04.1943 - Dokumentnr: 906766 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:49
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 144,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar pr 2 stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 300,-

Samlet skal selger betale kr. 150 179,- 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 21. august 2026

Ansvarlig megler
Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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 11

Nabolaget Ensjø - vurdert av 338 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	**9 min**
487 elever, 21 klasser	0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	**11 min**
449 elever, 25 klasser	0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.)	**16 min**
757 elever, 40 klasser	1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**7 min**
373 elever, 27 klasser	0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**11 min**
617 elever, 44 klasser	0.9 km
Etterstad videregående skole	**9 min**
588 elever, 41 klasser	0.7 km
Valle Hovin videregående skole	**14 min**

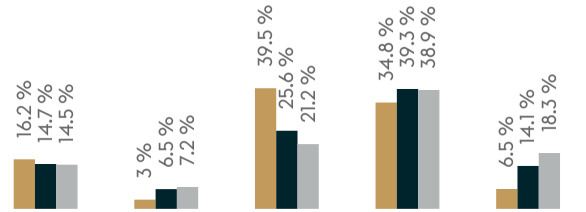
Offentlig transport

Etterstadgata	**5 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km
Ensjø	**5 min**
Linje 1, 2, 3, 4	0.4 km
Tøyen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo Hospital	**23 min**
Linje 13, 19	2 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.3 km

Barnehager

Malerhaugen barnehage (0-5 år)	**2 min**
57 barn	0.2 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 ...	**5 min**
117 barn	0.4 km
Alleen barnehage (0-5 år)	**5 min**
72 barn	0.4 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	5 min
Jordal ballbane og skatepark	9 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Kampen	8 min

«Ensjø og malerhaugen er et koselig sted og bo. Landlig og kort vei til alt.. En oase i byen men allikevel nært til skog og mark.»

— 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

Malerhaugveien 11
0661 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1924
Hovedbygg BRA:	51 m^2
Hovedbygg BRA-i:	51 m^2
Sum alle bygg BRA:	54 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	20.5.2026 (Gyldig til 20.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	10	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42924

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Slitasje og manglende overflatebehandling på listverk. Dør subber i terskel.
Taktekking	Taktekking har nådd en høy alder og det registreres mose på taket.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet. Stedvis knirk i gulv og sprekker mellom gulv/gulvlist.
Kjøkken - Overflater og innredning	Silikonfug med misfarging/svertesopp, fuktskjolder i benkeplate. Manglende vannstopper.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Vannledninger	Boligen har eldre skjulte vannledninger.
Våtrom: Bad - Overflater	Ikke tilfredstillende fall og høyde. Vindu plassert i våtsone. Riss/sprekker i fuger og misfarging/svertesopp i silikonfuger/fuger.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Utettheter rundt rørføring/manglende mansjett og manglende dokumentasjon.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger datert 20.03.2019 av loft, endringer gjelder følgende:
Loft: Det er satt opp en vegg på loftet. Det gjør at deler av arealet er gjort om til garderobe/omkledningsrom.

Dagens bruk er i samsvar med tegninger av 2 etg datert 19.03.2022. Tegninger hentet fra planinnsyn.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.5.2026	**20.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristian Engelsen Bjørgo**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Nadia M Adablah Teigland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Malerhaugveien 11, 0661 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**130**	Bruksnr:	**17**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1924**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein/teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein/murkonstruksjon, og er utvendig forblendet med teglstein og pusset og malt overflate. Taket er et valmtak og takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
2.etasje
Entré: 2,48 m
Bad: 2,43 m.

Stue: 2,47 m.
Kjøkken: 2,50 m.

Loft:
Soverom: 0,19 - 2,81 m.
Garderobe: 0,17 - 2,57 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Det er fremlagt samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll merket: Soverom/loftsetg. Datert: 2021-03-20. Utført av Nansen Elektro AS.	Ja
2019	Det er fremlagt sjekkliste og FDV dokumentasjon fra Asker Rørleggerbedrift AS merket: Tappevann installasjon på bad/kjøkken. Sjekkliste dusjvegg, oppvaskmaskin, vannstoppeventil, sluk, vaskemaskin, innbyggingsramme, kjøkkenbeslag, dusj m/garnityr, bereder og servant.	Ja
2026	Det er gjennomført arbeider på badet. Beskrivelse av arbeidet/utbedring: "Fugen ble deretter skåret opp cirka 5 cm utenfor slukristen, og tilstøtende fliser ble fjernet uten skade på underliggende slukmansjett. Betongen rundt sluket ble pigget før nytt slukforhøyer ble montert. Det ble gjennomført vanntest mellom sluk og slukforhøyer, og observasjonene viste ingen lekkasje. Området rundt sluket ble deretter igjenstøpt, og randsonen ble rettet opp. Membranen ble skjøtt, ny slukmansjett ble montert, og tettesjiktet ble påført i flere omganger. Klemring ble montert, og 30x30 slukrist ble etablert. Avslutningsvis ble det fuget." Arbeider ble utført av M-TETT etter min befaring.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	51	51	0	0	0
Fritstående bygning.	3	0	3	0	0
Totalt m^2	**54**	**51**	**3**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**39**	**39** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken og bad.	**0**	**0**	**0**
Loft	**12**	**12** Romfordeling: Soverom og sovealkove.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**51**	**51**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	34	12	22
Totalt m²	**34**	**12**	**22**

Bygning: Fritstående bygning.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje/bakkeplan.	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Utebod.	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.
Loft er vanskelig å måle opp da det er teppe på gulv og ujevnheter i gulv samt møblert.

Utvendig bod på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Dør mellom garderobe og felles trapp på loft med brannklassifiering B-30. Eldre innvendig dør til bad i tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har informert om at samtlig vinduer er skiftet i 2019. Det er ikke registrert datostempling på vinduene. Ukjent alder på ytterdører og baderomsdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Manglende overflatebehandling av utvendig lister. Malingsavskalling på innvendig vindu. Ytterdør på loft subber i terskel. Baderomsdøren bære preg av høy alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid. Det anbefales å rengjøre og overflatebehandle karmer/ listverk med egnet produkt. Dette for å beskytte treverket mot nedbrytning og fukt. Ytterdør: Gir redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på dørblad og terskel over tid. Det anbefales å justere døren for å sikre normal funksjon.

6.2 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert på befaringsdagen.

Loftet er oppgradert fra kaldtloft til en del av boligen i perioden 2019.

Siden taket/takkonstruksjon kun er observert fra bakke og takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.3 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent med arbeider på taktekking.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det registreres stedvis noe mose på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Det anbefales å fjerne dette som et vedlikeholdstiltak.
Taktekking er vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå/takvindu. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alder og mosevekst kan føre til økt slitasje og redusert levetid på tekkingen over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen og fjerning av mose som et vedlikeholdstiltak.
Utskifting bør påregnes på sikt basert på alder og tilstand.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet avvik i etasjeskille etter NS3600:2025.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

2.etasje
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 38 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.

Loft
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 36 mm over hele rommet og ca. 38 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av garderobe registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Målinger er gjort etter beste evne da boligen var møblert på befaringen og vegg til vegg teppe på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Utbedring av knirk og sprekker mellom gulv/gulvlist gjøres ved behov.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det registreres svertesopp og glippe i silikonfug overgang benkeplate og flis. Sprekk og fuktskjolder i benkeplate.
Det er manglende lekkasjestopper på kjøkkenet.

Ellers fremstår kjøkkenets innredning med normal stand basert på alder. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:
Aubo kjøkken fra 2019 med glatte fronter. Heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Opplegg for vaskemaskin og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Forholdene indikerer fuktpåvirkning/manglende vedlikehold og kan føre til videre utvikling av svertesopp i silikofug.
Utskifting av silikonfug gjørs ved behov. Utbedring og overflatebehandling av benkeplaten anbefales for lengt mulig levetid.

Manglende lekkasjestopper kan føre til økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.
Det anbefales å etablere lekkasjestopper/vannstoppsystem på kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger datert 20.03.2019 av loft, endringer gjelder følgende:
Loft: Det er satt opp en vegg på loftet. Det gjør at deler av arealet er gjort om til garderobe/omkledningsrom.

Dagens bruk er i samsvar med tegninger av 2 etg datert 19.03.2022. Tegninger hentet fra planinnsyn.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremlagt ferdigattest merket: "Bruksendring av halvparten av råloft til boligareal for H0201, innsetting av tre takvinduer" Datert: 09.05.2022. Det er fremlagt expedisjons dokument datert: 1922.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er datert 2017.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Se ytterligere beskrivelse under tiltak.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Vurdering er basert på alder. Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Alder på anlegget gir økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Det registreres luke på avløpsstammen på loftet, det er ikke kjent eller undersøkt om denne kan benyttes. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget askjelaget sitt ansvar.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Alder på skjulte rør gir økt risiko for lekkasjer og svikt uten synlige forvarsel. Skader kan utvikle seg skjult og føre til fukt- og bygningsskader før de oppdages.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av anlegget og økt oppmerksomhet på tegn til lekkasje.

6.8 Vannledninger



Vannfordelerskap med stoppekran på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Se ytterligere beskrivelse under tiltak.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse men alder på anlegget gir økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres drenshull fra rørskap, men drensrøret er plassert over åpningen i fordelerskapet. Dette kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til drensrøret som tiltenkt. Det anbefales å justere høyden på røret for å sikre tilfredsstillende avrenning ved eventuell lekkasje.

Fordelerskap er plassert på bad med stoppekran til kjøkken og bad. Stoppekran fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er askjelaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alder på skjulte røranlegg gir økt risiko for lekkasjer og vannskader over tid, selv om det ikke er registrert symptomer på funksjonssvikt på befaringsdagen.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap montert i felles trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles trappegang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid i boligen etter byggeår, anlegget har manglende samsvarserklæring/dokumentasjon.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Det er fremlagt samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll merket: Soverom/loftsetg. Datert: 2021-03-20. Utført av Nansen Elektro AS.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Merknad: er ikke kjent hvor og hvordan bereder er tilkoblet. Anbefaler ytterligere undersøkelser og tilgang vurderes etter kontroll.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon medfører usikkerhet rundt om det elektriske anlegget er forskriftsmessig utført. Skjulte feil og mangler kan forekomme, noe som øker risikoen for elektrisk støt og driftsfeil.

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er plassert i garderoben på loftet.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
99 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Ingen synlig tegn til avvik registrert ved en visuell kontroll.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Iht tidligere salgsoppgave er det et bad fra 2019. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfelbar dusjdør, blandebatteri med regndusj og håndholdt slange. Veggmontert toalett, servantskap med skuffer, heltre benkeplate med hvit servant og blandebatteri. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Fordelerskap med stoppekran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er informert om at badet er oppgradert i 2019 i regi av tidligere eiere. Det ble under min befaring registrerte utettheter i mansjetten i sluket. Etter min befaring er det gjort arbeider rundt sluk/klemring arbeider er utført av M-TETT. 2026.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Flatt gulv i lekkasjesone (gulv utenfor dusjsonen, i området mellom dusjen og baderomsdøren.)
Vindu og dør er plassert i våtsone. Det registreres sprekker i vindusramme i tre.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger og flisfug i dusjen.

Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Manglende fall og høyde, reduserer badets evne til å holde og lede vann mot sluk. Dette øker risikoen for vannlekkasje og fuktpåvirkning mot tilstøtende rom ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Flatt gulv kan føre til at vann blir liggende på gulv og må svabres til sluk eller lufttørke. Det kan vurderes montering av lekkasjestopper som et risikoreduserende tiltak (påvirker ikke tilstandsgrad).

Vindu og dør plassert i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning. Sprekker i vindusramme kan føre til nedbrytning og økt fuktopptak over tid. Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll og vedlikehold. Sprekker i treverk bør utbedres og overflatebehandles for å minimere fukt inn i treverket.

Riss/sprekker i flisfuger kan gi noe økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater over tid. Det anbefales å følge opp forholdet. Ved behov bør omfuging eller utbedring vurderes.

Misfarging/svertesopp i silikonfuger og flisfuger indikerer fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Dette kan føre til redusert levetid på fugene over tid. Det anbefales rengjøring og utskifting av fuger ved behov, samt jevnlig kontroll av området.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt/mansjett rundt rørføringer i vegg under servanten.
Manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende tettesjikt/mansjett rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt kan trekke inn i konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Lokal utbedring må vurderes.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Manglende drensåpning gjør at eventuell lekkasje fra innebygget sisterne ikke blir synliggjort. Dette kan gi skjulte fuktskader over tid og medføre økte kostnader ved utbedring. Manglende dokumentasjon på godkjent løsning gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er benyttet tidligere hull for kontroll. Hullet var tatt bak vaskemaskinen. Området bak dusjen er dekket med kjøkkeninnredning.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 49,5%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

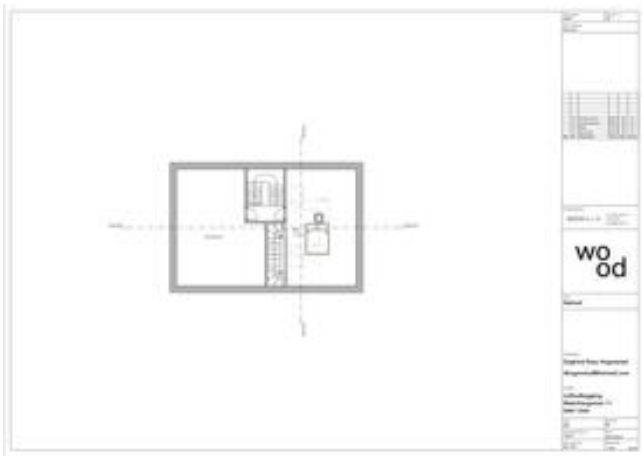
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Loft



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristian Engelsen Bjørgo	9578-5999-4-3749571	2026-08-19 19:45:37
Nadia M Adablah Teigland	9578-5999-4-3865657	2026-08-19 20:31:06

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
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
22-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Malerhaugveien 11, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Kristian Engelsen Bjørgo, Nadia Maria Adablah Teigland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2025

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: 76464079
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tett. August 2026 Sluket er utbedret og reparert for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Arbeidet omfattet utbedring av slukområdet og nødvendige tilpasninger rundt sluket.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tett. August 2026 Sluket er utbedret og reparert for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Arbeidet omfattet utbedring av slukområdet og nødvendige tilpasninger rundt sluket.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buer Bygningsvern. Vedlikehold av fasade. Organisert av styret i Malerhaugen byggselskap.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er en måler i kjelleren som måler fortløpende. Kjenner ikke til noen avvik.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sluket på badet var feilmontert da vi kjøpte boligen. Sluket er nå utbedret, og i forbindelse med utbedringen ble det ikke avdekket ytterligere skader som følge av den tidligere feilmonteringen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport i salgsoppgaven fra forrige eier. 2024

---

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? Ja, det er en tilstandsrapport i forrige salgsoppgave. Der blir boligen målt til 54 BRA m2. 51 BRA-i m2

---

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: 22-0076/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nadia M Adablah Teigland	**2026-08-19**	**Kristian Engelsen Bjørgo**	**2026-08-19**

Identifikasjon

Nadia M Adablah Teigland

Identifikasjon

Kristian Engelsen Bjørgo

Signicat

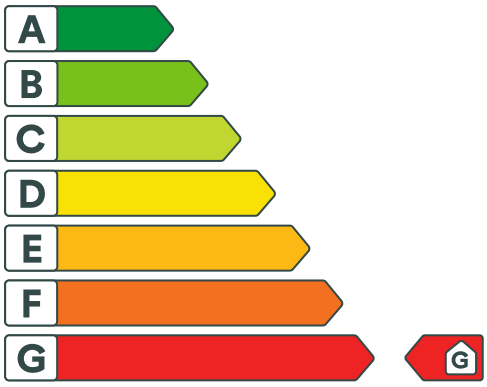
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Malerhaugveien 11, 0661 OSLO**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297968**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80287410**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **459,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **459,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 430 kWh**



Malerhaugveien 11, 0661 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Malerhaugveien 11, 0661 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.05.2022
	201900879 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Riise	

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 11	Eiendom:	130/17/0/0
Tiltakshaver:	Dagheid Hognestad	Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Malerhaugveien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av halvparten av råloft til boligareal for H0201, innsetting av tre takvinduer, mottatt 30.03.2022.

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 201900879			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2.etasje	A20-2	20.03.2019	5/3
Situasjonsplan	A10-1	29.03.2019	7/2
Plan Loft	A20-4	29.03.2019	7/3
Snitt A og B	A30-1	29.03.2019	7/4
Fasade Nord og Vest	A40-1	29.03.2019	7/5
Fasade Sør og Øst	A40-2	29.03.2019	7/6

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/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

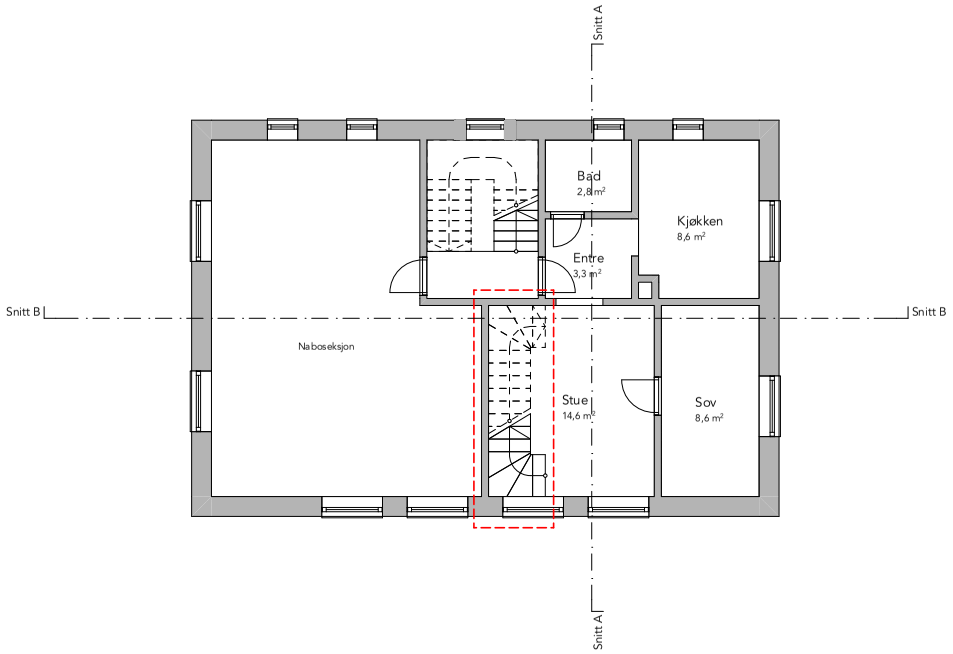
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Vegard Riise - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Dagheid Hognestad, Malerhaugveien 11, 0661 OSLO



markerer tiltaket

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-2	03

Type tegning
Plan 2. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
	03	Justering takvinduer	20.03.19	JSB	PE
	02	Søknad	17.01.19	JSB	PE
	01	Nabovarsling	06.07.18	JSB	PE

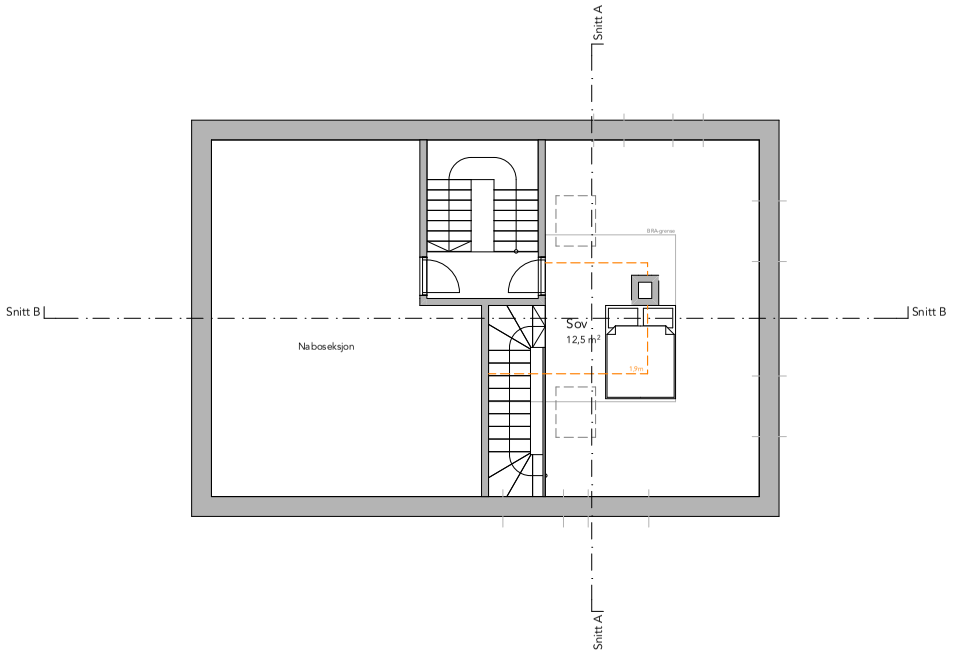
Prosjekterende
WOOD a + d
St. Olavs plass 3
0165 Oslo
post@wood.no

Fase
Søknad

Tiltakshaver:
Dagheid Rosa Hognestad
dhognestad@hotmail.com

Prosjekt:
Loftsutbygging
Malerhaugveien 11
0661 Oslo

Sign.	Kontroll
JSB	PE
Gnr./Bnr./Festenr.: 130/17	Dato: 20.03.2019
Type tegning: Plan 2. Etasje	Målestokk 1:100 på A3



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-4	04

Type tegning
Plan Loft

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
	04	Takvindu mot nord	29.03.19	JSB	PE
	03	Justering takvinduer	20.03.19	JSB	PE
	02	Søknad	17.01.19	JSB	PE
	01	Nabovarsling	06.07.18	JSB	PE

Prosjekterende
WOOD a + d
St. Olavs plass 3
0165 Oslo
post@wood.no

Fase
Søknad

Tiltakshaver:
Dagheid Rosa Hognestad
dhognestad@hotmail.com

Prosjekt:
Loftsutbygging
Malerhaugveien 11
0661 Oslo

Sign.	Kontroll
JSB	PE
Gnr./Bnr./Festenr.: 130/17	Dato: 29.03.2019
Type tegning: Plan Loft	Målestokk 1:100 på A3

BYGN. 1.

INGSCHEFEN I AKER

74-6/22.

1.

Ekspeditions-Dokument

gaaende Opmaalingshus av min TYPE A

gr.-nr. br.nr. Skarbrænden, Skårnæsveien, Østre Aker.

nt nr. til gate nr.

er: Skarbrænden byggeselskap.

nsvarshavende: ing. Schmidt, her til 1. kj. lag og for 1. kj. lag M. G. Knudsen

dlevert 12. juli 6/22. Attestert 2. k. 24/3-24.

OPMAALINGSCHEFEN
658-B-1922
653

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn lens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 19de juli 6/22.

p. f. 485/1922.

OPMAALINGSCHEFEN AKER

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 15/7 1922
For reguleringschefen
D. Horn

Parcellen s vedkommende maaler.
15 juli 1922.

AKERS
22/7-2116/22
OVERINGENIØR

Jnr. 658 - B.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0076/26 . Vår ref.: 7200-1-44 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	A/S Malerhaugen Byggeselskap
Organisasjonsnr:	930926973
Aksjonær:	Teigland, Nadia Maria Adablah
Medaksjonær:	Bjørgo, Kristian Engelsen
Leilighetsnummer:	44
Aksjeboenhetsnumer:	00044
Adresse:	Malerhaugveien 11, 0661 OSLO
Aksjenummer:	32
Gnr.	130
Bnr.	17

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76464079.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Boligleien/Felleskostnadene øker fra 01.01.2026 med 10% Kategori for Lånekostnad økes med 50% for å matche reelle kostnader knyttet til lån.
Vedr. kjøp av flere leiligheter se selskapets vedtekter pt. 2.3. Selskapet har vedtatt opptak av lån med kr. 4,5 mill. i forbindelse med gjennomføring av diverse vedlikeholdsoppgaver. Selskapet har fått utbetalt halvparten av lånet, og foretatt vedlikehold av fasader. Styret har mottatt og aksepert tilbud fra entreprenør og setter i gang arbeidet med rørene med det samme grunnet tilbakeslag i enkelte enheter i kloakken over julen.Spørsmål om videre framdrift i prosjektet må stilles til styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207541583
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	3 343 111,00
Innfrielsesdato:	30.07.2041
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208494252
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	2 761 728,00
Innfrielsesdato:	30.01.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 740,01,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	749,68	
Boligleie	2 481,34	
Kabel-tv	509,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 208,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 279,-
Annen formue:	11 022,-
Gjeld:	112 146,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207541583
Restsaldo:	60 863,57
Kapitalkostnader:	519,32
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208494252
Restsaldo:	50 279,16
Kapitalkostnader:	316,78
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111 142,73,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cathrine Brodahl, e-post: malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. 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 per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

VEDTEKTER FOR
A/S MALERHAUGENS BYGGESELSKAP.

Etter lov om aksjeselskap og lov om borettslag.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.03.2012.
Oppdatering vedtatt på generalforsamling 06.05.2013.
Oppdatering vedtatt på generalforsamling 20.05.2015
Oppdatering vedtatt på generalforsamling 31.05.2016
Siste oppdatering vedtatt på generalforsamling 15.05.2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

Selskapets navn er A/S Malerhaugens Byggeselskap, org.nr. 930 926 973. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets adresser er Lensmann Hiorths allé 11-12, 14-21 og Malerhaugveien 11.

Selskapet har følgende gårdsnummer og bruksnummer i Oslo kommune:
Gnr. 130, bnr. 17 og bnr.23.

Selskapets formål er å drifte selskapets eiendom og gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller leier.

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

Aksjeselskapet består av 1.496 aksjer à kr 100. Total aksjekapital er kr 149.600.

Til aksjene er det knyttet enerett til bruk av bestemt bolig. Det er til sammen 44 beboelsesleiligheter. Til hver leilighet er det knyttet 34 aksjer. Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet.

Flere personer kan eie en aksje sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til den/de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

2.3 Eiere –ved kjøp/eierforhold av opptil to leiligheter

I ett hus er det opprinnelig 4-fire-leiligheter. En aksjonær kan kjøpe/eie inntil to tilstøtende boligenheter/leiligheter, i samme hus. De to leilighetene kan sammenslås. Aksjonær velger selv om det er ønskelig å beholde leilighetene som en større eller to mindre leiligheter. Fellesutgiften og eventuelle ekstra innbetalinger vil være samme som for to opprinnelige leiligheter. Leiligheten / leilighetene kan ikke leies ut uten at selskapets kriterier for utleie, er oppfylt.

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Alle postkasser og utvendige ringeklokker/calling anlegg skal ha ens merking.
Den enkelte eier er ansvarlig for å påse at korrekte skilt blir satt opp på postkassen og på ringeklokkene, dette gjelder også ved utleie/utlån.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre. Når det gjelder utleie av bolig kan denne gjelde for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har disponert boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.
Selskapet kan maksimum leie ut 5 leiligheter om gangen.

Kortidssutleie, her definert som utleie med varighet under 90 dager per kalenderår og at man selv ikke bor i leiligheten i perioden, må godkjennes med samtykke fra de andre enhetene i huset, og styret må underrettes.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen seks uker etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

Både utleier og fremleietager må undertegne avtale om at fremleietageren er kjent med selskapets husordensreglene, herunder også plikter som snømåking, strøing, gressklipping og trappevask etc. Forutsetningen for fremleie er at husordensreglene blir overholdt.
Ved mislighold bortfaller fremleietillatelsen med øyeblikkelig virkning.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt å hensette eiendeler i oppgangene, trapperom og fellesrom.

Gass og propan.

- Installasjon av gasskomfyr og gasspeis skal utføres av godkjent personell. Når anlegget er ferdig montert, skal anlegget tetthetskontrolleres (trykktestes)
- Samsvarserklæring fra utførende skal sendes styret.
- Hus og leilighet skal merkes forskriftsmessig.
- Propan skal ikke oppbevares i ubebodd loft og kjeller.

Alle leiligheter med utbygget loft skal ha brannstiger, og gjennomføre en brannøvelse etter montering.

Leiligheten kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier.
Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, i den enkelte leilighet, herunder reparasjon, utskifting og påkostninger er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med husets felles forgreningspunkt fram til boenheten.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap.
- Hele inngangsdøren til den enkelte leilighet.
- Alle leilighetens vinduer, både ut- og innside, er den enkelte aksjonær ansvarlig for, dette gjelder både vedlikehold og fornyelse/utskifting.

Alle fire aksjonærer i hvert hus er i fellesskap ansvarlig for følgende:

- Alle vinduene i husets fellesarealer. Dette gjelder både ut- og innvendig vedlikehold (maling, kitting o.l.) og fornyelse/utskifting.
- Husets inngangsdør, inklusive callingutstyr, ringeklokker og lignende.
- Vedlikehold av trappeoppgangen fra kjeller til loft
- Fellesområdene i kjeller og på loft som inkluderer dører, vinduer, sluk/avløp.

Demokratiet råder slik at eierne tilknyttet minst 3 av de 4 leilighetene bestemmer om vedlikeholdsarbeid /tiltak utføres eller ikke. Bruk av for eksempel advokat i forbindelse med konfliktløsning internt i huset må bekostes av husets beboere.

Fellesområdene er omfattet av kjøp av leilighet i byggeselskapet. Kjøpers forpliktelser til å orientere seg om boligens stand omfatter også dette.

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Eksempler; Vedlikehold av husenes fasade, pipeløp i husene, tak og rør fra kommunal ledningsnett til husets felles forgreiningspunkt.

Aksjeeierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Dersom slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer inne i bolig, uten styrets skriftlige godkjennelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Utbygging av leiligheter

To aksjonærer som bor vertikalt i ett hus og innbyrdes er enige skal kunne benytte deler av henholdsvis loft- og kjellerareal (bodareal) for utbygging. Dersom husets fellesareal i kjeller og på loft skal inndras i utbygging av leiligheter skal alle fire aksjonærer være enige. Utbyggingen og arealbruken skal godkjennes av styret og nødvendige offentlige instanser. Alle kostnader ved utbyggingen og andre utgifter i denne forbindelse tilfaller utbygger, herunder kostnader knyttet til drenering, og kostnader utover det som er rimelig for tiltak mot radonstråling.

Ved utbygging av loft-/kjellerarealer må aksjonær som foretar loft-/kjellerutbygging forplikte seg til å oppfylle følgende krav:

- Inngå skriftlig avtale med selskapets styre vedrørende utbyggingen. Avtalen skal inneholde oppstart- og ferdigstillelsestidspunkt.
- I byggeperioden forplikter aksjonærene seg til å stille bank-/forsikringsgaranti overfor selskapet vedrørende ferdigstillelse av arbeidet som berører tak, fasade og aksjonærenes øvrige interesser i husets fellesarealer inne og ute.
- Nytt gavlvindu på loftet skal ha samme mål, utforming og plassering som vinduet som allerede er innsatt i Lensmann Hiorths Alle 20.
- Det kan settes inn inntil fire takvinduer på loftet, to på hver side av taket. Takvinduene skal plasseres i takflaten i vertikal linje og midtsentrert over de øvrige vinduene på hver langside av huset. Vinduene skal plasseres der det en høyde på 70 – 110 cm fra loftgulvet opp til nedre del av vinduet. Takvinduet skal ha standardmål (bredde x høyde) 78 x 140 cm.
- Ved utbygging til bolig i kjeller skal vinduene oppfylle gjeldende forskrifter vedrørende lysforhold. De nye vinduene må plasseres der de eksisterende står (dvs. midtstilt). Vindusstørrelsen skal være 80 x 60 cm, alternativt 90 x 90 cm (rømningsvindu).
- Ved utbygging fra leilighetene til henholdsvis loft/kjeller skal det bygges intern adkomst mellom etasjene.
- Utbygger plikter å innhente Plan- og bygningsetatens godkjennelse og fremlegge denne for styret før utbyggingsarbeidet igangsettes. Utbygger plikter også å levere ferdigstillelsesattest fra Plan- og bygningsetaten så snart arbeidet er ferdig.
- Arbeidet skal utføres fagmessig.

4.6 Utgang fra leiligheter i første etasje

Aksjonærer som har leiligheter i husenes første etasjer kan sette inn verandadør og bygge utgang til sine respektive hager, forutsatt at alle aksjonærene i huset er enige i denne utbyggingen. All utbygging skal skriftlig godkjennes av selskapets styre før arbeidet igangsettes. Arbeidet skal utføres av fagmann eller godkjennes av fagmann og alt arbeide skal utføres fagmessig. Aksjonæren finansierer denne utbyggingen i sin helhet og forplikter seg til å ha alt vedlikehold, fornyelse og påkostning til enhver tid. Ved mislighold vil reparasjon/vedlikehold bli utført på aksjonærens bekostning. Eventuelle nødvendige offentlige tillatelser/godkjennelser er aksjonæren selv ansvarlig

for å innhente.

4.7 Disponering av del av hage, gjerder og boder

Hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus. Vedlikehold/fornyelse av denne er også den enkelte aksjonærs ansvar. I tillegg har aksjonærene i de enkelte hus ansvaret for vedlikeholdet/fornyelse av felles uteareal i tilknytning til hvert hus.

Det samme gjelder for vedlikehold/fornyelse av interne gjerder mellom husenes eiendommer og for port nr. 2 som enkelte av husene har. Kostnadene skal i alle disse tilfeller deles likt på aksjonærene i de enkelte hus. Når det gjelder gjerdene i selskapets eiendomsgrense har selskapet det fulle vedlikehold og fornyelse av disse. Det samme gjelder for port 1 inn til hver hvert av husene. Det skal være tillatt å bevege seg fritt rundt de enkelte hus primært langs husveggen der det er mulig

Til hvert hus kan det bygges inntil 4 boder, det vil si en bod tilknyttet hver leilighet i huset. All bodutbygging skal skriftlig godkjennes av selskapets styre før arbeidet igangsettes. Den enkelte aksjonær er selv forpliktet til å innhente eventuelle nødvendige offentlig tillatelser/godkjennelser. Alle boder skal bygges i henhold til tegninger, materialvalg og farger som er utarbeidet for bodoppsetting av selskapet. Taket på bodene skal ha takpapp eller taksten i samme farge som på hustakene. Dette gjelder for nye tak som godkjennes etter 01.05.2009. Aksjonærene forplikter seg til å sette opp boden i henhold til de retningslinjer som er fastsatt av selskapet. Arbeidet skal utføres av fagmann eller godkjennes av fagmann og alt arbeide skal utføres fagmessig. Aksjonæren finansierer boden i sin helhet og aksjonæren står til enhver tid forsikringsansvarlig for boden og dens innhold. Aksjonæren forplikter seg til å ha all vedlikehold, fornyelse og påkostning av boden til enhver tid. Ved mislighold vil reparasjon/vedlikehold bli utført på aksjonærens bekostning.

Ved oppsetting av utepeis, platting, utekjøkken, levegg, gjerde eller lignende skal skisse godkjent av berørte parter (tilstøtende hager og naboer) oversendes styret for godkjenning før igangsettelse.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne. De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlatelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.
Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen/leiligheten etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Aksjeeiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjeeier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal velge møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer. Styret velges for 2 år om gangen. Årlig trer 1 medlem ut. Styret velger selv sin styreleder og nestleder. Hvert år velges dessuten 2 varamedlemmer til styret. Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges blant aksjeeierne som har fast bolig i eiendommen.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc.

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel. Styret har også ansvaret for å inngå avtaler og si opp vaktmester og andre som selskapet ønsker bistand av.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7.13 Prokura

Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et av styrets medlemmer. Styret kan gi prokura.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en aksjeeiers uaktsomhet, eller som en aksjeeier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal primært aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig/næringslokale til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER FOR A/S MALERHAUGEN BYGGESELSKAP.

INNLEDNING.

A/S Malerhaugen Byggeselskap er beboernes eiendom. Beboerne er i fellesskap økonomisk ansvarlige for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at deres besøkende overholder disse regler.

Husordensreglene skal medvirke til at det skapes ro, orden, trivsel og et godt naboskap. Gjentatte overtredelser av husordensreglene ansees som grovt mislighold. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret som behandler klagen.

Leilighetene og fellesområdene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboere.

Hvis beboerne forsømmer de plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, kan arbeidet etter varsel når som helst, for vedkommendes regning, utføres av selskapet.

1. RO I LEILIGHETEN OG FELLESROM.

a) Det skal være ro i leilighetene og i fellesrommene mellom kl. 23.00 og kl. 6.00.
b) Bygningsmessige arbeider bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, må det innhentes tillatelse fra de andre beboerne i huset. På søndag og helligdager bør det være ro i leilighetene.
c) Høy musikk og leven må ikke forekomme etter kl. 23.00 uten naboens samtykke.
d) Felles utgangsdør skal holdes låst etter kl. 21.00.

2. RENHOLD.

a) Alle fellesarealer rengjøres etter spesielt bruk.
b) Innganger og trappeoppganger rengjøres etter tur en gang i uka.
c) Hovedrengjøring av fellesarealer, innganger og trappeoppganger skjer etter tur, eller på dugnad slik beboerne i huset enes om.
d) Kjeller- og loftsvinduer holdes lukket om vinteren. Om sommeren luftes det godt både i kjeller og på loft.

3. FELLES UTEAREALER.

a) Det skal til enhver tid være orden på gårdsplasser og andre felles utearealer. Beboerne har ansvaret for dette en uke av gangen.

b) Beboerne har plikt til snørydding og strøing på gårdsplass, fortau og hageganger. Beboerne har ansvaret for dette en uke av gangen.
c) Ved snøsmelting og kraftig regnvær må avløpsrenner holdes åpne så vann ikke trenger inn i kjellerne.

4. ORDEN.

a) Ingen fellesrom i huset må brukes til annet enn bestemt. Det samme gjelder gårdsplasser, veier, osv.
b) Gjenstander må ikke hensettes i oppganger eller annet sted der de kan være til hinder for fri ferdsel, eller til sjenanse for de andre beboerne.
c) Tørking av tøy må bare foregå på tørkeplassene og på loftet. Klestørking utendørs må unngås på helligdager. Det er mulig å henge opp tøy ute etter kl.13 på søndager.

5. BELYSNING.

a) Lampeholdet i fellesrom og utendørs er fordelt på beboerne i huset. Lampene må alltid være i orden.
b) Lyset i oppganger og foran inngangsdører skal holdes tent når det er mørkt.

6. EIENDOMMENS UTSEENDE, UTVENDIG OG INNVENDIG.

a) Husenes og eiendommenes ytre preg må ikke forandres. Oppsetting av skjemmende brevkasser, skilt og markiser tillates ikke.
b) Bygningsmessige arbeider som medfører forandringer av leilighten er ikke tillatt uten godkjennelse av styret.
c) Alle skader både i leilighet og på fellesareal må straks meldes til styret.
d) Beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.

7. DYREHOLD.

a) Det er bare anledning til å holde ett husdyr i hver leilighet.
b) Husdyr-eiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i byggeselskapet. Husdyr-eiere er forpliktet til, så langt det er mulig, straks å fjerne ekskrementer som deres husdyr måtte etterlate seg i trapper, oppganger, på veier og plener. Dersom det kommer berettiget klager over at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk, eller på annen måte, må eieren straks fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

8. TVISTER.

Ved alle tvister og i tvilstilfeller avgjør styret hvordvidt en klager er berettiget.

Forandret 8. april 1997.
Ny siste setning under punkt 4 c) 28.04.2009

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7200
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. april kl. 12:00 og lukker 1. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7200

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbyggingsmuligheter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nina Jakobsen foreslås.

Forslag til vedtak

Nina Jakobsen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital

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

Vedlegg

1. 7200 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 7200 AS Malerhaugen Byggeselskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000,-

Dette er knyttet til totalbelastningen i perioden og overgår budsjettert beløp.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 160.000,-

Sak 6

Utbyggingsmuligheter

Forslag fremmet av:
Linn Helmich Pedersen, Lensmann Hiorths allé 11 (Leilighetsnummer 1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:
Arkitekt Bjørn Tandberg bes om å komme med pristilbud på en skisse som viser mulige utbyggingsmuligheter for samtlige hus på Malerhaugen på et prinsipielt nivå (prinsippskisse). Styret tar deretter i egen sak stilling til ev. utarbeidelse av en prinsippskisse, på bakgrunn av prisen.

Saksinformasjon:
Noen få kvadratmeter ekstra kan være avgjørende for om mange, særlig de med barn, velger å bli boende på Malerhaugen eller ønsker større plass og flytter. Å redusere til- og fraflyttingen kan bl.a. ha stor betydning for gode relasjoner mellom både barn og voksne, og engasjement i det å bidra til lokalmiljøet på Malerhaugen. Bjørn Tandberg er en anerkjent arkitekt, som har fått tillatelse til å bygge ut en rekke gullistede bygg i Oslo (se Arkitektens hjem - NRK TV). Han brenner for at gamle hus skal kunne tas i bruk på nye måter. Han bor selv på Vålerenga, i et hus fra 1822 som er bygd ut.

Bjørn Tandberg har vært på befaring hos oss i Lensmann Hiorths allé 11, og har anbefalt en fremgangsmåte som innebærer at hans arkitektkontor kan gi pris på en skisse som viser mulige løsninger for samtlige hus som inngår i Malerhaugen byggeselskap på et prinsipielt nivå (prinsippskisse). Etter at styret har tatt stilling til pris, kan arkitektkontoret utarbeide en prinsippskisse. Når denne er omforent med byggeselskapet, trolig ulike alternativer, kan skissen benyttes til et møte med Byantikvaren. Hvis Byantikvaren samtykker, kan det sendes inn søknad om rammetillatelse for alle hus til kommunen.

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken om utbygging- og ser ikke muligheter for videre utbygging av befintlige boenheter annet enn loft og kjeller utbygging ihh til vedtekter. Styret mener at en mulig påbygging av husene som saken fremstilles- ikke vill være aktuelt.

Styret stiller seg likevel positiv til at det hentes inn pristillbud uten kostnad, å at dette sendes inn til styret for kostnadsvurdering.

Forslag til vedtak
Innhenting av pristilbud fra arkitektfirma til utbygging av husene på Malerhaugen

---

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Vi har disse personene på valg:

Sebastian Van Herwinjen - styremedlem to år

Katrine Nordbø - styremedlem to år

Bjørn - Håkon Eketuft Rygh - varamedlem et år

Innstilling
Styret godkjenner disse kandidatene.

I tillegg stiller Marie Melgård og Jessica Alejandra Allande Barrera i valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Katrine Nordbø

- Sebastian Van Herwinjen

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

- Bjørn-Håkon Eketuft Rygh
- Gaute Linga

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

- Jessica Alejandra Allande Barrera
- Marie Melgård

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025/26

Styret har i alt gjennomført 9 styremøter.

Mellom hvert styremøte har styret fortløpende behandlet innkomne saker og forespørsler fra beboere per e-post og i VIBBO. Det har vært høy ad hoc-aktivitet innimellom styremøtene, først og fremst grunnet arbeidet med oppgradering av avløpsrør. Dette arbeidet er nå ferdigstilt og godkjent etter befaring med de involverte parter.

Styret bruker OBOS digitale løsning, styrerommet.no, for innkalling og protokollføring, samt utsending av viktig informasjon til beboere.

10 leiligheter har blitt solgt i perioden 2025/26

Sosialt:

Det er gjennomført to dugnader, én høst og én vår med påfølgende servering til de oppmøtte.

Vi har god erfaring med å tildele konkrete arbeidsoppgaver i forkant av dugnadene og særlig med fokus på klipping av hekker/trær ut mot vei/gangvei.

Vi har også utbedret gangveien ned mot Malerhaugvegen.

Styret har sponset Malerhaugen musikkfest med 6000 kr istedenfor å arrangere sommerfest.

Dette ønsker vi å prioritere i 2026 også.

Utbedring/ vedlikehold

Avløpsrør

Dette arbeidet er nå avsluttet og ferdigstillt. Styret gjennomførte en befaring sammen med involverte parter. Det kom noen få tilbakemeldinger fra beboere om standard på tilbakestilling.

Styret har løpende kontakt med graver og rørlegger vedrørende dette.

Økonomi

Det er gjennomført et budsjettmøte høsten 2025 og et regnskapsmøte våren 26 med rådgiver i OBOS.

Styrehonorar

Styret på Malerhaugen består av en styreleder og tre styremedlemmer.

Tradisjonen tilsier at styrehonoraret deles likt på alle fire da styret fordeler ansvar og oppgaver seg i mellom.

Vi ønsker derimot å heve honoraret til 160.000 kr. pr år. Styret tenker at dette er en rimelig økning med tanke på arbeidsmengde og ansvar.

Et annet poeng ifht økning er rekruttering. Dette viser seg å være vanskelig og en økning vil kunne være med på øke interessen for å ta på seg dette vervet.

Hvis man i verste fall må hente inn eksterne krefter for å drive styrearbeid vil det være en betydelig høyere kostnad.

Oppfølging av brannvern

Etter HMS-runde med fokus på brannvern, ble det avdekket noen mangler mtp. antall brannslukningsapparater og optiske røykvarslere. Det ble derfor kjøpt inn nytt utstyr som ble fordelt til de aktuelle hus.

Videre var styret 24. Januar på befaring i alle hus minus tre for å kontrollere brannvernutstyr, rømningsveier og evt andre uregelmessigheter.

Det var planlagt tilsyn fra Brann og redningsetaten mandag 09/02 -26. Beboerne ble varslet om dette. Dette ble avlyst grunnet sykdom og vi har ikke fått nytt tidspunkt i skrivende stund.

Diverse

Styret har vært invovert i diverse "nabotvister" som omhandler grenser for utearealer og fordeling av boder.

Her har vi henvist til designveileder og vedtekter. Og den sammenhengen har vi også hatt flere telefonmøter med Dan Dokken i OBOS for hjelp og klargjøring.

Styret ønsker å jobbe videre med tekst og innhold i retningslinjene for å forenkle kommende prossesser og spørsmål om areal ute og inne.

Styret jobber også med å lage et kart over hagearealet som viser hvordan disse er inndelt rundt hver hus.

Radonmåling

Styret har vedtatt å sette igang med Radonmålinger høsten 2026. Og iverksette nødvendige tiltak i etterkant av målingene. Videre informasjon vil gis beboerne i forkant av målingene.

Oppfølging av saker fra forrige generalforsamling

1. Vedlikeholdsplan

Status: Det finnes en vedlikeholdsplan på Vibbo som styret fyller ut fortløpende. Styret har ved flere anledninger bedt om innspill om arbeid i hvert enkelt hus, men det har kommet svært få tilbakemeldinger på dette. Styret oppfordrer derfor igjen beboere om å sende informasjon til malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no, dersom hvert enkelt hus sitter på noe

Kommunikasjon

Styret har vært tilgjengelig på styrets e-post gjennom året som har gått. Flere mindre saker har vært løst på e-post mellom styremøtene. Styret kan nås på malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no. Styret bruker først og fremst OBOS' portal Vibbo til å sende ut informasjon. Det er derfor viktig at alle beboere dobbeltsjekker at det ligger korrekt kontaktinformasjon på Vibbo slik at dere automatisk vil motta e-post/sms når styret sender viktig informasjon.

Facebook-gruppen brukes også aktivt for å nå ut med beskjeder og, men det er en del beboere som ikke befinner seg på Facebook. Derfor foretrekkes Vibbo som informasjonskanal.

A/S MALERHAUGEN BYGGESELSKAP
ORG.NR. 930926973, KLIENTNR. 7200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 112 190	1 958 544	2 113 000	2 439 752
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 112 190**	**1 958 544**	**2 113 000**	**2 439 752**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	11	-2 382	-3 013	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 464	-8 125	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-139 470	-134 105	-143 000	-149 435
Konsulenthonorar		-30 152	-26 928	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-3 529 311	-522 296	-122 000	-272 000
Forsikringer		-402 570	-348 361	-395 000	-442 400
Kommunale avgifter	7	-448 154	-413 978	-480 000	-501 515
TV-anlegg/bredbånd		-271 334	-254 094	-269 000	-277 070
Andre driftskostnader	8	-74 747	-49 023	-57 600	-122 460
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 021 684**	**-1 874 022**	**-1 608 600**	**-1 907 120**
DRIFTSRESULTAT		**-2 909 495**	**84 522**	**504 400**	**532 632**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	66 367	61 816	0	0
Finanskostnader	10	-399 824	-248 046	-240 000	-383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-333 457**	**-186 230**	**-240 000**	**-383 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 242 952**	**-101 707**	**264 400**	**149 632**
Overføringer:					
Udekket tap:		-3 242 952	-101 707		

A/S MALERHAUGEN BYGGESELSKAP
ORG.NR. 930926973, KLIENTNR. 7200

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	265 669	298 169
Tomt		30 118	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**295 787**	**298 169**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 082	35 564
Forskuddsbetalte kostnader		76 520	65 175
Driftskonto OBOS-banken		128 372	420 388
Sparekonto OBOS-banken		425 462	689 245
SUM OMLØPSMIDLER		**643 437**	**1 210 372**
SUM EIENDELER		**939 223**	**1 508 542**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	149 600	149 600
Udekket tap	13	-5 410 538	-2 167 586
SUM EGENKAPITAL		**-5 260 938**	**-2 017 986**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 159 923	3 506 035
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 159 923**	**3 506 035**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 970	10 126
Leverandørgjeld		9 143	9 035
Påløpte renter		2 126	1 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 239**	**20 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 223**	**1 508 542**
Pantstillelse	15	7 053 086	9 357 881
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i A/s Malerhaugen Byggeselskap

Cathrine Brodahl/s/ Katrine Nordbø/s/ Henrik Grimstad/s/

Natalie Daniella Edvardsson/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kabel-tv	268 752
Boligleie	1 486 668
Lån	356 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 112 190**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 464
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 464**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Eilertsen Røreservice AS	-1 016 314
Al Maskin AS	-2 476 832
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 493 146**
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 898
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 267
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 529 311**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-277 403
Feie- og tilsynsgebyr	-10 692
Renovasjonsgebyr	-160 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-448 154**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 821
Snørydding	-2 813
Andre driftskostnader	-1 705
Andre kontorkostnader	-34 981
Kontingenter	-8 800
Bank- og kortgebyr	-3 007
Øreavrunding	147
Velferdskostnader	-6 767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-74 747**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	38 700
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 116
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	823
Andre renteinntekter	1 511
SUM FINANSINNTEKTER	**66 367**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-230 143
Pantegjeldsrenter	-169 606
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	**-399 824**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi per 01.01.24	301 181	
Avskrevet i år 2024	-3 012	
Splitt tomt 10% av bygning verdi per 01.01.2024	-30 118	
Korrigert avskrivning 2404 i 2025	302	
Avskrevet i 2025	-2 684	
		265 669
SUM BYGNINGER		**265 669**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 382**

Tomten ble kjøpt i 1920.
Gnr.130/bnr.17 -23.
Bygningen er avskrevet med 1% i år.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	149 600
SUM AKSJEKAPITAL	**149 600**

Fordelt på 1496 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-4 596 544	
Nedbetalt tidligere	1 090 509	
Nedbetalt i år	119 412	
		-3 386 623
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 700	
		-2 773 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 159 923**

NOTE 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 159 923
TOTALT	**6 159 923**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	265 669
Tomt	30 118
TOTALT	**295 787**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EOGKW-U68A2-7O7AD-MCBKN-IC75D-B08H2

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-08 05:16:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EOGKW-U68A2-7O7AD-MCBKN-IC75D-B08H2

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Organisasjonsnummer: 930926973
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 12:00 til 1. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Nina Jakobsen foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Jakobsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000,-

Dette er knyttet til totalbelastningen i perioden og overgår budsjettert beløp.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utbyggingsmuligheter

Fremmet av: Linn Helmich Pedersen, Lensmann Hiorths allé 11 (Leilighetsnummer 1)

Forslag:
Arkitekt Bjørn Tandberg bes om å komme med pristilbud på en skisse som viser mulige utbyggingsmuligheter for samtlige hus på Malerhaugen på et prinsipielt nivå (prinsippskisse). Styret tar deretter i egen sak stilling til ev. utarbeidelse av en prinsippskisse, på bakgrunn av prisen.

Saksinformasjon:
Noen få kvadratmeter ekstra kan være avgjørende for om mange, særlig de med barn, velger å bli boende på Malerhaugen eller ønsker større plass og flytter. Å redusere til- og fraflyttingen kan bl.a. ha stor betydning for gode relasjoner mellom både barn og voksne, og engasjement i det å bidra til lokalmiljøet på Malerhaugen. Bjørn Tandberg er en anerkjent arkitekt, som har fått tillatelse til å bygge ut en rekke gullistede bygg i Oslo (se Arkitektens hjem - NRK TV). Han brenner for at gamle hus skal kunne tas i bruk på nye måter. Han bor selv på Vålerenga, i et hus fra 1822 som er bygd ut.

Bjørn Tandberg har vært på befaring hos oss i Lensmann Hiorths allé 11, og har anbefalt en fremgangsmåte som innebærer at hans arkitektkontor kan gi pris på en skisse som viser mulige løsninger for samtlige hus som inngår i Malerhaugen byggeselskap på et prinsipielt nivå (prinsippskisse). Etter at styret har tatt stilling til

pris, kan arkitektkontoret utarbeide en prinsippskisse. Når denne er omforent med byggeselskapet, trolig ulike alternativer, kan skissen benyttes til et møte med Byantikvaren. Hvis Byantikvaren samtykker, kan det sendes inn søknad om rammetillatelse for alle hus til kommunen.

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken om utbygging- og ser ikke muligheter for videre utbygging av befintlige boenheter annet enn loft og kjeller utbygging ihh til vedtekter. Styret mener at en mulig påbygging av husene som saken fremstilles- ikke vill være aktuelt.

Styret stiller seg likevel positiv til at det hentes inn pristillbud uten kostnad, å at dette sendes inn til styret for kostnadsvurdering.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Vi har disse personene på valg:

Sebastian Van Herwinjen - styremedlem to år

Katrine Nordbø - styremedlem to år

Bjørn - Håkon Eketuft Rygh - varamedlem et år

Innstilling
Styret godkjenner disse kandidatene.

I tillegg stiller Marie Melgård og Jessica Alejandra Allande Barrera i valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Katrine Nordbø (18 stemmer)
Sebastian Van Herwinjen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Katrine Nordbø
Sebastian Van Herwinjen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn-Håkon Eketuft Rygh (18 stemmer)
Gaute Linga (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn-Håkon Eketuft Rygh
Gaute Linga

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Jessica Alejandra Allande Barrera (17 stemmer)
Marie Melgård (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jessica Alejandra Allande Barrera
Marie Melgård

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
MALERHAUGVEIEN 11

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532641
9199403

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 17

Vi viser til bestilling av 20260511 for MALERHAUGVEIEN 11.

GNR. 130 BNR. 17

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.04.1912.

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

8628 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

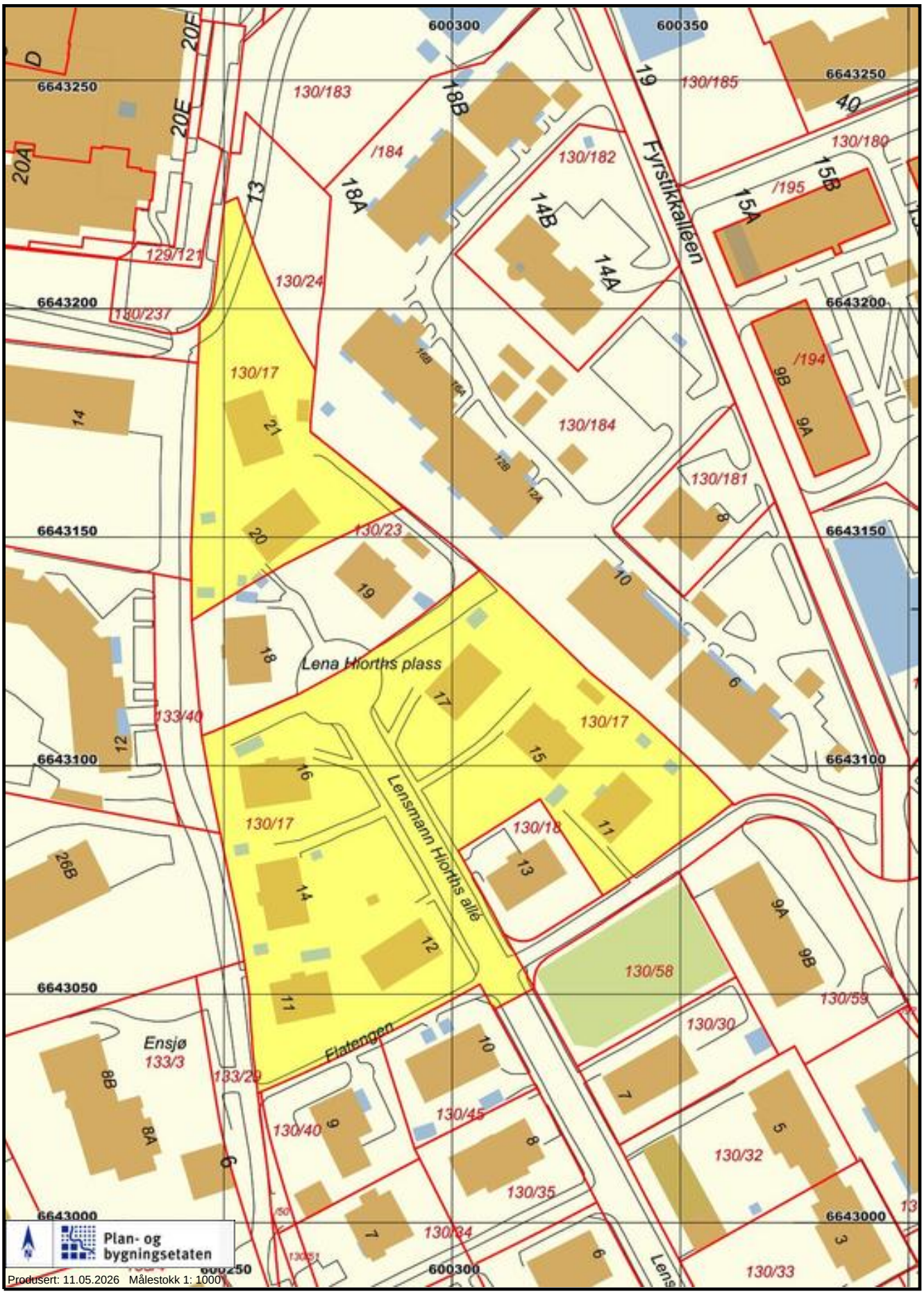
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600300
600350
6643250
6643200
6643150
6643100
6643050
6643000
130/183
130/185
130/180
130/182
130/195
130/24
130/237
130/17
130/184
130/181
130/23
130/17
130/18
130/58
130/59
130/30
130/45
130/40
130/35
130/34
130/32
130/33
133/40
133/3
133/29
Fyrstikkalléen
Lena Hiorths plass
Lensmann Hiorths allé
Flatengen
Ensjø
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 1000

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-2912

Endr. reg.pl. for Malerhaugvn. vei 526 mell. Stålverksvn. og Strømsvn. og vei 527 mell. Malerhaugvn. og Ensjøvn. samt regul. av gangvei (mell. Malerhaugvn. og Ensjøvn.), tidligere trafikkomr som gis bruk som tilstøtende areal

Vedtaksdato: 18.03.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704727
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260988

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MALERHAUGVEIEN, FELLES AVKJØRSEL M.M.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Trafikkområde: vei og gangvei
- Felles avkjørsel

§ 3. FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel fra Malerhaugveien til Grønvoldområdet skal være felles for gnr.130, bnr.2, 150 og 151.
Felles avkjørsel fra Malerhaugveien til Ensjøveien 24-26-28 og 30 skal være felles for gnr.133, bnr.15, (bnr.33) og bnr.21.

Oslo

S-5071

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 15

Vedtaksdato: 18.12.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201412919
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 15

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 130/87,183,24,17,93 (grøntområdet) og del av 133/88
Kartnummer OIB-201412919, datert 16.02.2017 og revidert 27.06.2019

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å sikre mulighet for oppføring av boligbebyggelse med henvendelse mot Malerhaugveien samt å tilrettelegge for fremføring av offentlig tilgjengelig turvei.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Åpen og lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

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

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet skal ikke overstige 7500 m² BRA. Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan. Arealer under terreng for parkering, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA.

Det skal etableres et lokale for relevante delingstjenester for verktøy, sportsutstyr og lignende på minimum 75 m².

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for parkeringskjeller og regulerte høyder som vist på plankartet. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense.
Der det ikke skal være integrerte balkonger tillates disse utkraget med inntil 2,0 m fra fasadeliv og inntil 2,0 m utover byggegrense. På fasader mot Malerhaugveien skal det være fri høyde på min 4,5 m fra terreng til underkant dekke på balkonger. Ytre forrykkede fasadeliv mot Malerhaugveien og ytre fasadeliv mot uteoppholdsareal på lokk skal ha integrerte balkonger. Det tillates balkonger med 2,0 m utkragning over byggegrense på det østre boligvolumet. Balkonger kan utgjøre maks 40 % av fasaden.

Trapper, ramper, overvannsmagasiner, dypoppsamlere for renovasjon, trafostasjoner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser.

3.3 Høyder
All bebyggelse skal oppføres innenfor de regulerte høyder som angitt på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 m tillates kun takoppbygg for trapp/heis for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks. 20 % av underliggende takflate. Takoppbygg skal trekkes inn minimum 3 m fra underliggende plans fasadeliv mot gate og 1,5 m fra underliggende plans fasade mot gårdsrom.

3.4 Utforming av bebyggelsen
Fasadene mot Malerhaugveien skal ha vertikale brudd og tydelig fremstå som to parallellforskjøvne volumer.

Bebyggelsens gavler skal behandles som fasader, særlig mot offentlige gangforbindelser som turveier både mot nord og mot sør i planområdet.

For bebyggelsen langs Malerhaugveien skal boligenes inngangsparti i 1. etasje, som er tilknyttet felles trapperom, ligge henvendt mot gaten.

Delingslokalet skal ha inngang mot Malerhaugveien. Delingslokalets fasade skal være åpen, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Malerhaugveien.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Teknisk anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Det tillates etablert takterrasser. Rekkverk skal utformes åpent og transparent.

På takene der det ikke etableres takterrasse, skal det etableres vegetasjonsdekke.

3.5 Leilighetsfordeling
Maksimum 35 % av leilighetene kan være på 35-50 m² BRA. Minimum 40 % av leilighetene skal være på over 80 m² BRA, hvor inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA.

Leiligheter mindre enn 35 m^2 tillates ikke.

Ensidige orienterte leiligheter mot nord tillates ikke.

3.6 Krav til utearealer
Felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng/lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00. Felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Minimum 20 % av terreng eller lokk skal ha vegetasjonsdekke på minimum 1 m. Det skal være variert beplantning som inkluderer trær i uteoppholdsarealene.

Uteoppholdsarealene skal ved utforming av belysning, belegning, møblering og forskjellige typer beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne.

Areal mellom bebyggelsen og skjæring i terrenget skal etableres på nivå med øvre terrengnivå og skjæring i terrenget mellom byggene skal tas opp ved bruk av flere nivåer og etablering av vegetasjon. Det skal etableres en vegetasjonsbuffer mot turveien i den sørlige delen av planområdet. Det tillates etablert forstøtningsmur for turvei og annet vegteknisk som er nødvendig for å få fremført tilgrensende turvei.

Arealet mellom bebyggelsens fasade og fortau langs Malerhaugveien skal utformes for mindre oppholdssituasjoner. Arealene skal opparbeides med bestandige materialer av høy kvalitet. Plassen foran delingstjenestene i nord skal utformes med faste sittemøbler, et tre, beplantningsareal for fordrøyning og infiltrasjon av overvann, sykkelparkering og belysning. Plassen ved trappen skal utformes med fast sittemøbel, et tre, beplantningsareal for fordrøyning og infiltrasjon av overvann og belysning. For hver leilighetsinngang skal det etableres en fast benk og et plantefelt for planter med romgivende egenskaper, og helårlig prydverdi eller interesse.

3.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan for området for boligbebyggelse og kombinert formål i målestokk 1:200.

Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med nødvendig vindavskjerming og utstyr for sittegruppe, beplantning o.l.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, opparbeidelse av areal mellom gatefasade og fortau, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, internveier, renovasjonsløsning og standplass for renovasjonsbil, oppstillingsplass for brannbil og overvannshåndtering.

3.8 Krav til blågrønn faktor

Frem til norm for blågrønn faktor er vedtatt av bystyret, skal metodikken for beregning av blågrønn faktor benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,7. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

3.9 Avkjørsel

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

3.10 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter beregning angitt nedenfor. Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.
Det tillates ikke bilparkering på terreng.

Bilparkering kan etableres med 0,4-0,8 plasser per 100 m² BRA bolig, hvorav minst 20 % av plassene skal ha tilgang til ladestasjoner.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal avsettes for forflytningshemmede.

Sykkelparkering skal etableres med 3 plasser per 100 m² BRA bolig.

Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres i parkeringsanlegg under terreng.

Minimum 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for store sykler (transportsykler), med tilgang til ladepunkt for el-sykler.

Det skal etableres minimum 1 stasjon for sykkelreparasjon med plass for vask og luftpumpe.

Det skal avsettes arealer til vask/reparasjonsrom for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk og ekstradeler.

3.11 Støy
Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

3.12 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
4.1 Fortau
Fortau skal være offentlig.

Sammen med søknad om rammetillatelse for fortau skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Ved søknad om rammetillatelse skal uttalelse fra VAV vedlegges.

4.2 Annen veigrunn – grøntareal
Grøntareal skal være offentlig, skal beplantes og utformes for håndtering av overvann.

Sammen med søknad om rammetillatelse for annen veigrunn/grøntareal skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

5. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)
5.1 Friområde (del av sentral tverrforbindelse)
Friområdet skal være offentlig. I friområdet skal det opparbeides turvei.

6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Før rammetillatelse

6.1 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse skal utomhusplan være godkjent i henhold til punkt 3.7.

6.2 Byggeplan

Før det gis rammetillatelse til fortau og annen veggrunn skal byggeplan for offentlig fortau og annen veggrunn være godkjent av Bymiljøetaten.

Før igangsettingstillatelse

6.3 Grønvoll park og turvei (del av sentral tverrforbindelse)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i reguleringsplanen, skal Grønvoll park som ligger utenfor planområdet og turvei som ligger innenfor planområdet i sør være sikret opparbeidet.

Før bebyggelse tas i bruk

6.4 Utomhus

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

6.5 Fortau og annen veggrunn-grøntareal langs Malerhaugveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau og annen veggrunn – grøntareal være opparbeidet.

6.6 Delingstjenester

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal lokaler for delingstjenester være etablert i tråd med punkt 3.1.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 444. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.01.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-5056

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 20, Ensjø

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201509247

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 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 20

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for Gnr. 129/ Bnr. 38, med flere.
Kartnummer OSO-201509247, datert 07.11.2016 og sist revidert 30.01.2019

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse langs Malerhaugveien slik at Malerhaugveien får en bymessig utforming og tydelig gatekarakter. Planen legger også til rette for barnehage mot Østre parkdrag.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Overvannsløsninger skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk.

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, inklusive takplan i målestokk 1:100, over den ubebygde delen av tomten som er regulert til bebyggelse- og anleggsformål.

Utomhusplanen skal vise eksisterende og nye trær, sammenhengen med naboeiendommene, parkmøblering, kotehøyder, kjøre- og gangarealer, snusone, avkjørsel, sykkelparkering, trasé for sykkel, belysning, oppsamlingsenheter for avfall, uteoppholdsarealer for barnehagen og boligene. Opparbeiding og tilrettelegging for vegetasjon på tak skal fremgå. Ask og almetrær skal markeres særskilt, både eksisterende og nye. Utomhusplanen skal redegjøre for renovasjonsløsning og overvannshåndtering.

Takplanen skal dokumentere løsninger og materialbruk for alle synlige takflater, herunder soneinndeling og møblering av takterrasser, omfang av grønne tak, takoppbygg for tekniske anlegg og ev. energiproduserende enheter.

Utomhusplan med takplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Sammen med rammesøknad skal det innsendes belysningsplan for gårdsrommet og passasjene.

Ved felling av ask eller almetrær, skal det nyplantes tilsvarende antall trær av samme type, samme sted, med minimum høyde 3 meter og stammeomkrets på minimum 60 cm, målt 1 m over terreng.

2.2 Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 1 050 m² utearealer for barnehagen. Minimum uteareal per barn 13 m^2.

Oppstillingsplasser for barnevogner skal integreres i bygningens volum.

Barnehagens uteområder skal opparbeides med høy kvalitet. Utearealene skal opparbeides med et grønt preg og minimum 40 % vegetasjonsdekke. Det skal opparbeides infiltrerbare overflater. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon, slik at ulike ferdigheter og sanser blir stimulert, tilpasset aldersgruppene. Avgrensningen av barnehagens utearealer på terreng skal så langt som mulig gjøres ved terrengforming uten bruk av gjerde. Areal for barnehage skal være tilgjengelig for allmenheten etter barnehagens åpningstid.

2.3 Bolig/Forretning/Barnehage/Bevertning

2.3.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt BRA for boligene er 8835 m^2. Arealer med himling lavere enn 1,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke medregnes i tillatt utnyttelse. Innenfor maksimum tillatt BRA for boligene kan det etableres næring eller fellesarealer på gateplan mot Malerhaugveien på inntil 200 m^2.

Innenfor planområdet skal det bygges barnehage med minimum 670 m^2 BRA.

2.3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal føres opp innenfor regulerte byggegrenser, høyder og bestemmelsesgrenser, som angitt i plankartet.

På takene med angitt kotehøyde i kartet + 86,8, + 87,2 og + 92,8 tillates ikke takoppbygg over gesims og tekniske anlegg skal integreres i hovedvolumet. Luftekanaler tillates ført over gesims.

På takene med angitt kotehøyde i kartet + 84,2 og + 90,4 tillates oppført pergola og levegger. Luftekanaler tillates ført over gesims.

Innenfor regulert høyde for de øvrige volumene skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,1 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over denne høyden tillates oppført pergola og levegger samt takoppbygg for tekniske anlegg.

Pergola og levegger skal være inntrukket minimum 2,0 meter fra gesims. Pergola kan være inntil 2,5 meter høye og levegger kan være inntil 1,5 meter høye. Pergola skal samlet utgjøre maksimum 150 m^2.

Takoppbygg for tekniske anlegg skal være inntrukket minimum 2 meter fra gesims og kan være inntil 1,5 meter høye. Takoppbygg skal integreres med takets beplantning og møblering,

med overdekkende vekstlag for vegetasjon der det er mulig. Takoppbygg skal utgjøre maksimum 20 % av takflatens underliggende areal.

Rekkverk for takterrasser skal være minst 1,2 meter tilbaketrukket fra gesims, med unntak for gesimsen som vender mot gårdsrommet. På tak med angitt kotekøyde + 84.2 skal rekkverk være minst 2,2 m tilbaketrukket fra gesims mot nord.

Gårdsrommet kan etableres med gjennomsnittlig høyde som angitt i kartet. Jordvoller for beplantning, skillevegger, faste møbler og lekeapparater tillates oppført over angitt høyde.

Utvendige trapper, ramper, overvannsmagasiner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrense.

Gulvnivå for boligetasje som vender ut mot Malerhaugveien eller Biblioteksparken skal ligge på nivå med, eller høyere enn, tilstøtende offentlig vei eller park.

Barnehage skal plasseres på bakkeplan med direkte adkomst til barnehagens uteoppholdsarealer. Det skal etableres gangforbindelse mellom Malerhaugveien og inngang til barnehagen.

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal ha et muralt preg, med materialmessig helhetlige overflater. Profiler og beslag for vinduer, dører og annet skal ha lik eller mørkere farge enn fasadene for øvrig. Felles atkomstarealer skal ha stort innslag av glass.

Boliger i lamell langs Malerhaugveien skal ha inngang til trapp og heis direkte fra Malerhaugveien.

Alle beboere skal sikres tilgang til takterrasse.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Eventuelle oppbygg skal samles til færrest mulige volumenheter.

Takflater som ikke benyttes til teknisk installasjon og takoppbygg skal enten opparbeides med vekstlag for vegetasjon (grønne tak), eller benyttes til takterrasser. Solcellepaneler kan erstatte tilsvarende andel grønne tak. Eventuelle solcellepaneler skal integreres i bygningens volum og utforming.

Balkonger kan krage ut over byggegrense inntil 2,4 m ut fra fasadeliv og til sammen utgjøre inntil 60 % av fasadelengden. Mot Malerhaugveien skal utkragede balkonger begrenses til maks. 0,6 m fra fasadeliv. Mot Biblioteksparken skal utkraging av balkonger begrenses til maks. 1,8 m fra fasadeliv for bygningsvolum med angitt gesimshøyde 83,4 m. For volumet angitt med gesimshøyde 87,2 m, tillates ikke balkonger å krage ut fra bygningslivet mot nord.

For å sikre variasjon i fasadene skal minimum 35 % av balkongene forskyves i forhold til hverandre.

2.3.4 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes BRA. Felles takterrasser kan medregnes i felles uteoppholdsareal. Minimum 47 % av MFUA skal være på terreng eller lokk. Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) for boligene skal utgjøre minimum 64 % av MFUA på terreng eller lokk.

Utearealer boliger:

I gårdsrommet for boligbebyggelsen skal det opparbeides areal for lek og opphold. Felles oppholdsarealer skal utstyres med benker og variert beplantning, og lokaliseres slik at de får gode solforhold på ettermiddagen. Sone for lek skal utstyres med sklie og klatrestativ. Belegning i gårdsrommet skal i hovedsak være av stein og tredekke, med unntak av arealer for vegetasjon og lek. Regnbed skal anlegges som del av det åpne overvannssystemet. Der det er mulig, skal overvannssystemet integreres med soner for lek og opphold, for å gi varierte og positive kvaliteter. I overganger mellom private og felles arealer i gårdsrommet skal det etableres beplantning.

På felles takterrasser skal det etableres uttak for vann, for å tilrettelegge for takhager. Det skal etableres mindre vannoppsamlere på takene med uttak for vanning av vegetasjonen.

Takterrassene skal fremstå som grønne tak og ha variert beplantning, møblering og vindskjerming. Minst 30 % av areal avsatt til uteoppholdsareal på tak skal ha et vegetasjonsdekke, med vekstlag på minst 40 cm. Minimum 10 % av gårdsrommet skal ha et vekstlag på 80 cm. Minimum 30 % av gårdsrommet skal ha et vekstlag på 40 cm. Vegetasjon skal kunne tiltrekke seg pollinerende insekter.

2.3.5 Bokvalitet og leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 - 50 m² BRA.

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.

Ensidige leiligheter mot nord tillates ikke.

2.3.6 Parkering

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

Parkering for biler

- Det skal etableres 0,4 – 0,8 bilplasser pr 100 m^2 BRA bolig.
- Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes personer med funksjonsnedsettelse. I tillegg skal minimum 3 plasser avsettes til barnehagen, hvorav 1 plass for personer med funksjonsnedsettelse i nærhet til inngang for barnehagen.
- For bevertning skal det være 0 – 0,6 plasser per 10 seter bevertning. Minst 20 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladebare biler.

Parkering for sykler

- Det skal etableres minimum 3 plasser pr 100 m^2 BRA boligareal. I tillegg skal det etableres 18 sykkelplasser tilhørende barnehagen.

- Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres i parkeringsanlegg under terreng.
- Minimum 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for store sykler (transportsykler), med tilgang til ladepunkt for el-sykler. Minimum 50 % av disse skal plasseres i parkeringsanlegg under terreng.
- Det skal etableres et rom for sykkelreparasjon med inngang direkte fra Malerhaugveien eller Biblioteksparken.
- Rom for sykkelreparasjon skal utformes med vinduer mot gate og ha skap for beboerne for lagring av tilbehør for syklene.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

3 Miljø

3.1 Støy

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Leilighetene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum et soverom, skal vende mot stille side.

3.2 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m^2 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.

3.3 Renovasjon

Renovasjon skal etableres innenfor byggeområdet.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parken skal være offentlig. Del av Østre parkdrag opparbeides som naturpark med betydelig vegetasjon. Parken skal ha areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes og det skal velges vegetasjon basert på lokale/nasjonale planter som tåler det lokale klima. Del av Biblioteksparkens grønnstruktur skal opparbeides parkmessig.

Atkomst til barnehagen kan legges i parkarealet.

4.2 Park/Annen veggrunn – teknisk anlegg

Området park/ Annen veggrunn – teknisk anlegg øst for Malerhaugveien skal kun benyttes til nettstasjon for strøm. Synlige deler av støttemur mot gaten skal utføres med naturstein.

5 Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur - gatetun

5.1 Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet.

5.2 Gatetun – utforming og funksjoner

Gatetun skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Gatetunet skal utformes helhetlig sammen med tilgrensende turvei, slik at de får en god materialmessig overgang og sammenheng. Mot Biblioteksparken skal gatetunet avgrenses med stein.

5.3 Byggeplan – gatetun

Byggeplan for opparbeidelse av gatetun skal godkjennes av Plan – og bygningsetaten med innhentet uttalelse fra Bymiljøetaten. Igangsettingstillatelser for rivearbeider, grave-, grunn og fundamenteringsarbeider kan gis før godkjenning av byggeplanen for gatetunet foreligger. Igangsettingstillatelser for øvrige byggearbeider kan ikke gis før godkjent byggeplan foreligger

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan for feltet i målestokk 1:200.

Byggeplanen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag, ev. forstøtningsmurer og avsatt plass til ev. energibrønner, returpunkt for glass og metall, samt oppstillingsplass for brannbil. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende grønnstruktur.

6 Bestemmelsegrenser

Innenfor bestemmelsegrense bg#1, som vist på plankartet, skal det etableres åpne passasjer.

Passasjene skal ha minimum 4,0 meter fri høyde. I passasje mot Biblioteksparken tillates innglasset gangforbindelse på tvers av passasjen. Gangforbindelsen skal være trukket tilbake fra passasjens åpninger. Fri høyde under gangforbindelse skal være min 2,5 m. Minst én av passasjene skal tilrettelegges for universell tilgjengelighet. Passasjene skal ha belysning.

Mot Østre parkdrag skal sokkeletasje være inntrukket, tilsvarende eller mer enn linje for bestemmelsesgrense bg#2.

Parkering under terreng skal anlegges som vist med bestemmelsesgrense bg#3 i plankartet.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Før igangsettingstillatelse

7.1.1 Biblioteksparken, Østre parkdrag og gang- og sykkelvei

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet, skal Biblioteksparken, Østre parkdrag og gang- /sykkelvei sør for snuplassen i Malerhaugveien være sikret opparbeidet.

7.2 Før bebyggelsen tas i bruk

7.2.1 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i planområdet, skal gatetun i Malerhaugveien innenfor planområdet være opparbeidet.

7.2.2 Barnehage

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 357. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.11.2019.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-4699

ØSTRE PARKDRAG OG SENTRAL TVERRFORBINDELSE. Detaljregulering for gnr. 129 bnr. 37 m.fl.

Vedtaksdato: 06.03.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200902893
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200902893

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTRE PARKDRAG OG SENTRAL TVERRFORBINDELSE:
GNR. 129 / BNR. 37, 38, 40, 42 OG 94, GNR. 130 / BNR. 17, 24, 87, 93, 104, 139, 183, 185 OG 193, GNR. 133 / BNR. 15, 38, 41 OG 44, GNR. 999 / BNR. 2.

§ 1 *Avgrensing*
Det regulerte området er vist på plankart med kartnr. OP1-200902893, datert 07.01.2010 og revidert 23.01.2012

§ 2 *Arealformål og bestemmelsesområde*
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelvei

Grønnstruktur
- Grønnstruktur
- Turveg

Grønnstruktur/bebyggelse og anlegg
- Grønnstruktur/forretning/kontor/lager

Midlertidig anleggsområde

§ 3 *Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse*
Reguleringsbestemmelser for tilliggende boligformål gjøres gjeldende.

§ 4 *Samferdselsanlegg og infrastruktur*

4.1 Kjøreveg
Arealet skal være offentlig.
Snuplass i Malerhaugveien skal utformes som torg og med snumulighet for liten lastebil.

4.2 Kjøreveg fra Ensjøveien er felles for gnr 133 bnr 41, gnr 133 bnr 44.

4.3 Fortau
Arealet skal være offentlig.

4.4 Torg
Arealet skal være offentlig.

4.5 Gang-/sykkelveg
Arealet skal være offentlig.

§ 5 *Grønnstruktur*

5.1 Opparbeidelsesplan
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes en opparbeidelsesplan i målestokk 1:500/1:200.
Planen skal vise detaljert utforming av grønnstrukturene med belegning, beplantning og overvannssystem som tilrettelegger for biologisk mangfold i Bibliotekparken, Lilleparken (torg) og Teglverksparken. Opparbeidelsesplan skal vise Teglverksparken med fordrøyningsbasseng mot Petersborgaksen, takhagen på eiendommen Ensjøveien 22 og åpnet bekkeløp for Lillebergbekken, samt kjørevei. Opparbeidelsesplanen skal forelegges Bymiljøetaten, divisjon friluft, og Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

5.2 Grønnstruktur - utforming og funksjoner

Østre parkdrag skal være offentlig og opparbeides som naturparker med betydelig vegetasjon. Grøntområdet skal ha areal for opphold og lek. Fordrøyningsbassenget skal fremstå som et attraktivt og estetisk plasselement med stram avgrensning mot vest og naturmessig avslutning mot Østre parkdrag. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes og det skal velges vegetasjon basert på lokale/nasjonale planter som tåler det lokale klima. Biblioteksparkens grønnstruktur skal opparbeides parkmessig med sittesoner. Lillebergbekken etableres med åpent bekkeløp gjennom nordre del av Østre parkdrag for tilknytning til kanal mot Petersborgaksen. Bekkeløpet skal føres i et mest mulig naturlig bekkeløp gjennom det grønne parkdraget.

5.3 Turveg
Turveiene skal være offentlige. Det skal anlegges gjennomgående turvei på strekningen mellom Stålverksveien og Ensjøveien og fra Fyrstikkalléen forbi Biblioteksparken, og som følger innenfor trasé vist i reguleringskartet. Bredden på turveiene skal være minimum 2,5 meter. Det tillates bilkjøring på turveien fra Fyrstikkalléen til inngang på nordvestsiden på eksisterende bygg på eiendommen Fyrstikkalléen 20 (gnr. 130 bnr. 183).

§ 6 *Kombinert grønnstruktur/forretning/ kontor/lager*
Takflaten skal opparbeides med takhage. Takhagen skal være offentlig tilgjengelig og del av Østre parkdrag med beplantning. Takhagen skal ha stier og oppholdssoner og areal egnet for rolig lek/ rekreasjon. Dersom bygg innenfor dette feltet skal erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme høyder som den bygning som erstattes.

§ 7 *Midlertidig anleggsområde (Bestemmelsesområde)*
På området tillates etablert midlertidig anlegg knyttet til gjennomføring av parkdrag og tverrforbindelser. Områdene skal tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering/opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er gjennomført.

§ 8 *Universell utforming*
Turvei, gangareal (fortau og gang-/sykkelvei og torg innenfor planområdet skal ha maks stigning på 1:20, være trinnfritt og legges slik at naturlige terrengvariasjoner og kvalitet ivaretas. Brattere stigningsforhold kan aksepteres i kortere partier der dette ikke er gjennomførbart.

§ 9 *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.
Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§10 *Fremmede arter*
Der det i kommunens database er registrert forekomster av problematiske fremmede arter, skal masseforflytning rapporteres til forvaltningsmyndighet og gjeldende rutiner for massehåndtering følges.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 65. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.03.2013

Une Brita Skoe, bem.

V200558

Endring av regulering for tunnelbanen Ensjø - Østre gravlund.

V200558 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.05.1958
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195802903
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-730

Dokumentet består av 1 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

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-1864

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser på gnr.130 bnr.2 m.fl Grønvold.

Vedtaksdato: 12.07.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356949
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 130, BNR. 2, GRØNVOLD

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og er oppdelt i industrifeltene A, B og C samt boligfelt D.

§ 2. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for hele området må ikke overstige 0,92. Den kan økes til 1,59 i felt A og 1,04 i felt C såfremt den reduseres tilsvarende i felt B og D.

Industrifelt A, B, og C:

§ 3. Felt A kan bebygges med:
a) Industri- og lagerbygg i 8 etasjer pluss tilbaketrukken overetasje med normal etasjehøyde. Gesimshøyde 8. Etasje ca. 113,5.
b) Lagerbygg i en` etasje: Gesimshøyde ca. 89,0. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 1,59.

§ 4. Felt B:
Bestående industri- og lagerbygninger reguleres med påstående høyder og byggelinjer. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,80.

§ 5. Felt C kan bebygges med:
a) Industri- og lagerbygg i 6 etasjer og tilbaketrukken overetasje med normal etasjehøyde. Gesims 6. etasje ca. 102,5.
b) Industri- og lagerbygg i en etasje. Gesimshøyde ca. 85,0.
c) Bestående industri- og kontorbygg reguleres med påstående høyder og byggelinjer. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 1,04.

§ 6. Hvor det i planen er vist forhage mot vei, skal denne beplantes, og kan ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring.

§ 7. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer. Minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrensen enn 10 m. Fra bestemmelsene i dette punkt kan bygningsrådet i særlige tilfelle gjøre unntak innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Oslo.

§ 8. Det skal skaffes tilstrekkelig av- og pålessingsplass på egen grunn. Det skal være vist 1 biloppstillingsplass pr. 100 gulvmeter for industri og 1 plass pr. 200 gulvmeter for lager eller 1 biloppstillingsplass pr. 4 ansatte. For kontorlokaler skal det være vist en biloppstillingsplass pr. 50 gulvmeter.

§ 9. I industristrøk er det ikke tillatt å innrede butikker, fryseboksanlegg o.lign. Det er bare tillatt å oppføre kontorlokaler som hører til industribedriften.

§ 10. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplankontoret som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde og konstruksjon. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Mellom forhage og vei kan bare oppsettes lavt parkgjerde.

§ 11. Farge på hus og eventuelle gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

Boligfelt D:

§ 12. Byggeområde for boliger i åpen villamessig bebyggelse i inntil 2 etasjer. Hvor tomten etter bygningsrådets skjønn er egnet til det kan bygges rekkehus eller atriumhus med en utnyttelsesgrad inntil 0,2. Arealets karakter som overgangssone mellom industri og boligområde må ikke endres. Eksisterende vegetasjon må bevares og sikres under byggeperioden. Bygningene bør tilpasses de eksisterende bedriftsboliger i mur.

§ 13. Før søknad om byggetillatelse for noe enkelt bygg blir behandlet må det foreligge godkjent samlet bebyggelsesplan for samtlige felt og den ubebygde del av området.

§ 14. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 15. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Oslo til anvendelse.

Oslo

S-2363

Reguleringsplan for gang/sykkelvei fra Grenseveien til Ensjøvn. samt regulering av Fyrstikkalleen, Lensmann Hiorths alle og del av Malerhaugen m.fl.

S-2363 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.10.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801423
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

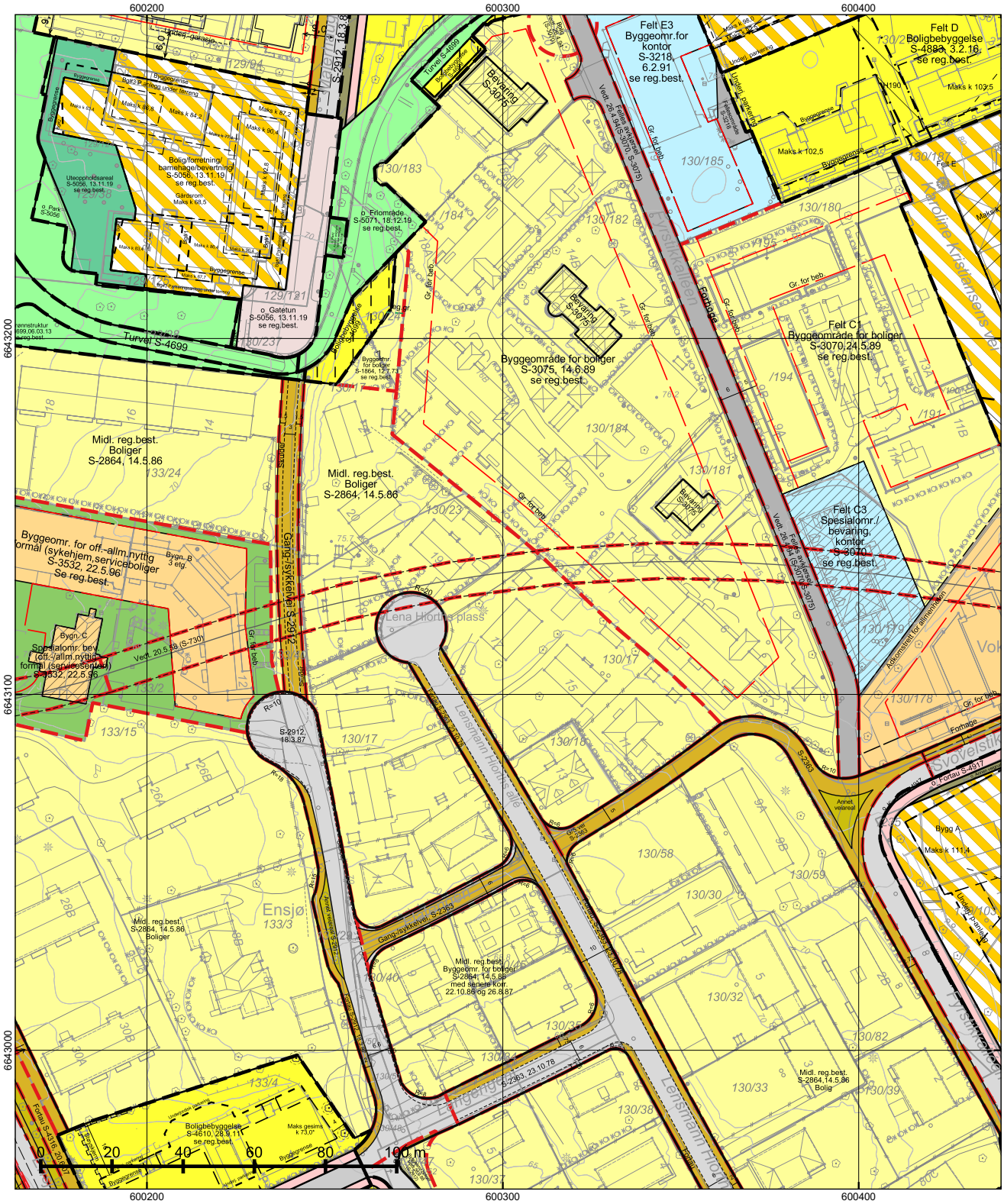
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

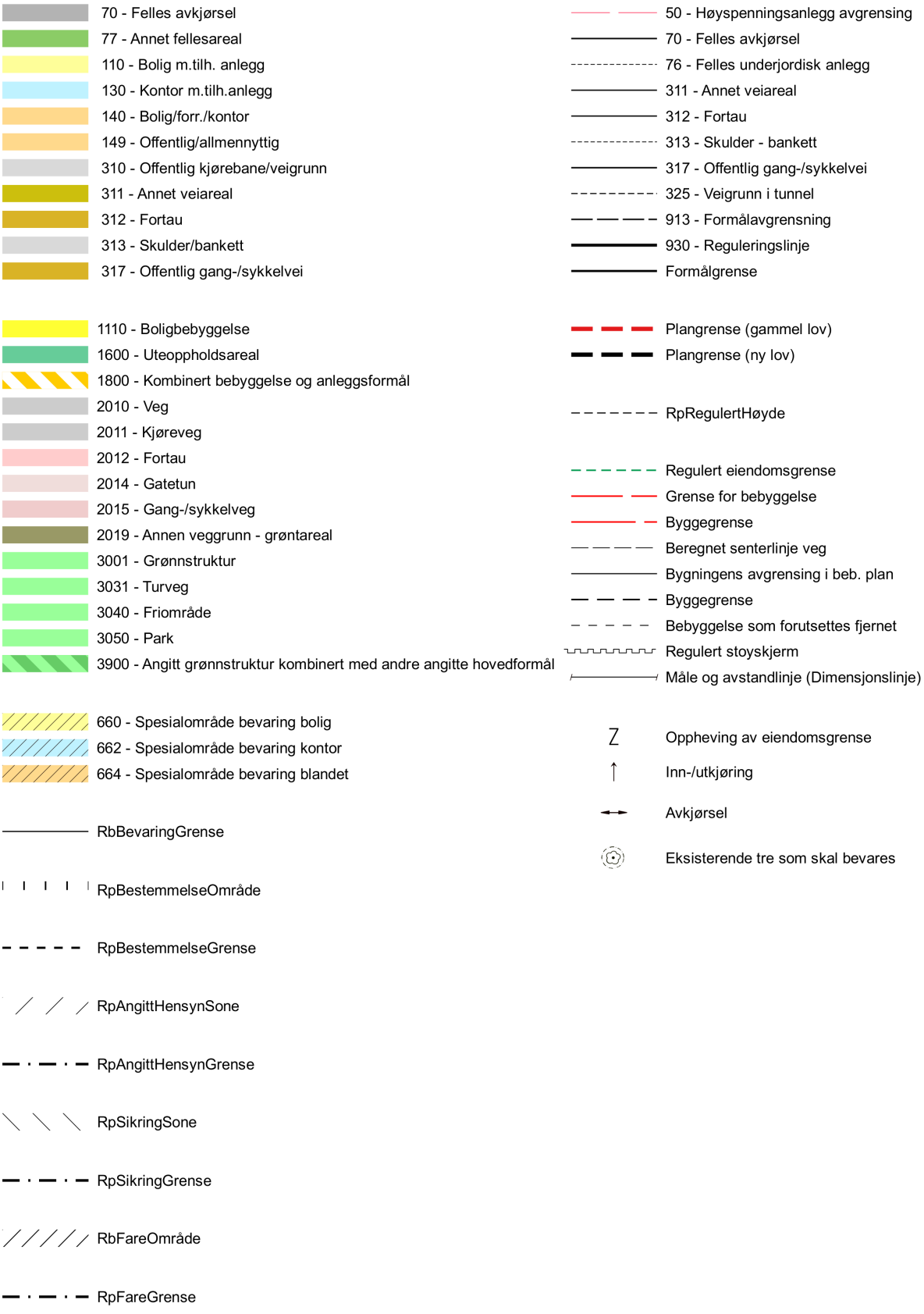
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

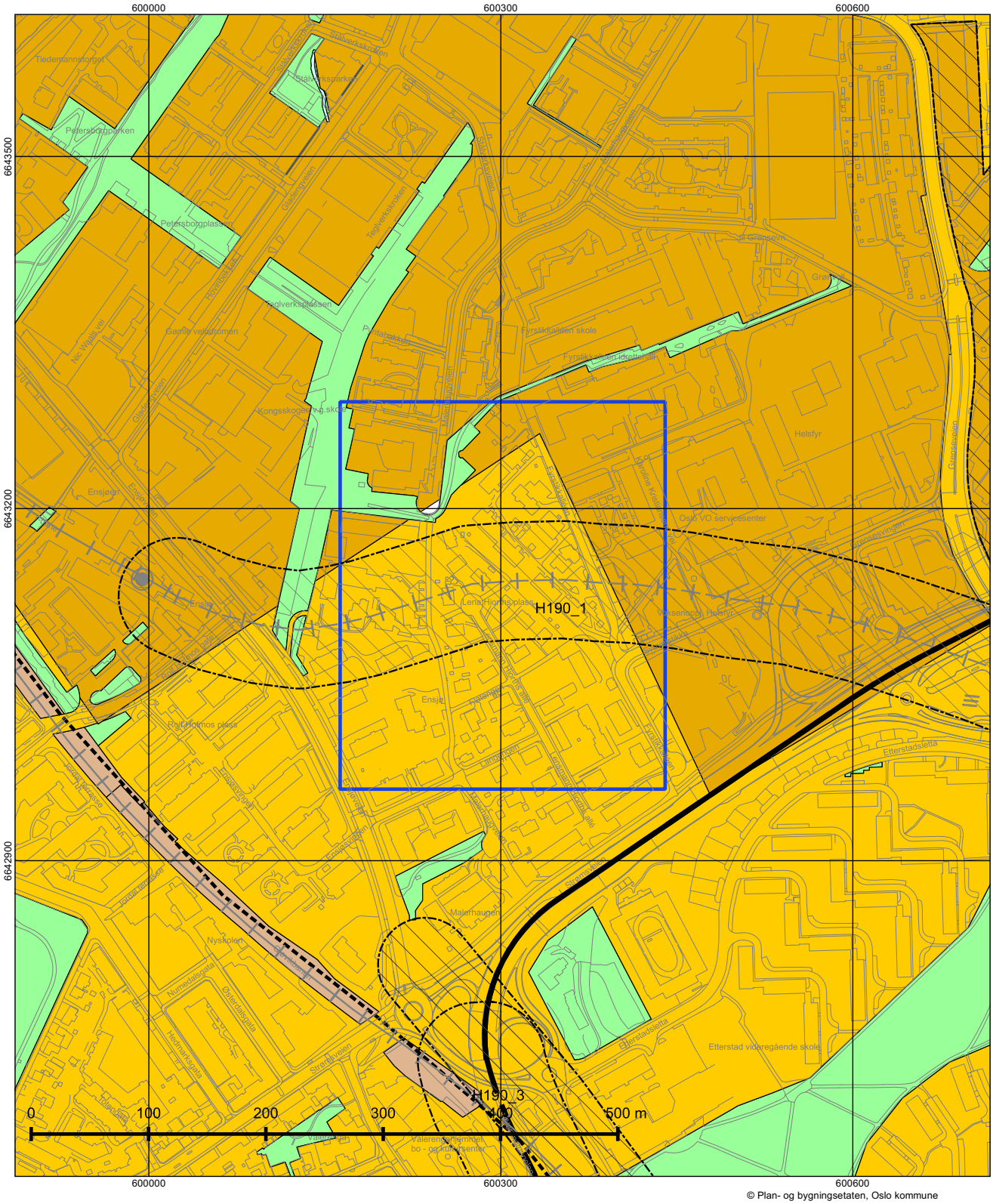
PlottID/Best.nr: 157717/ 86532641
Deres ref.:
Adresse: Malerhaugveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/17

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: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157717/86532641
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.

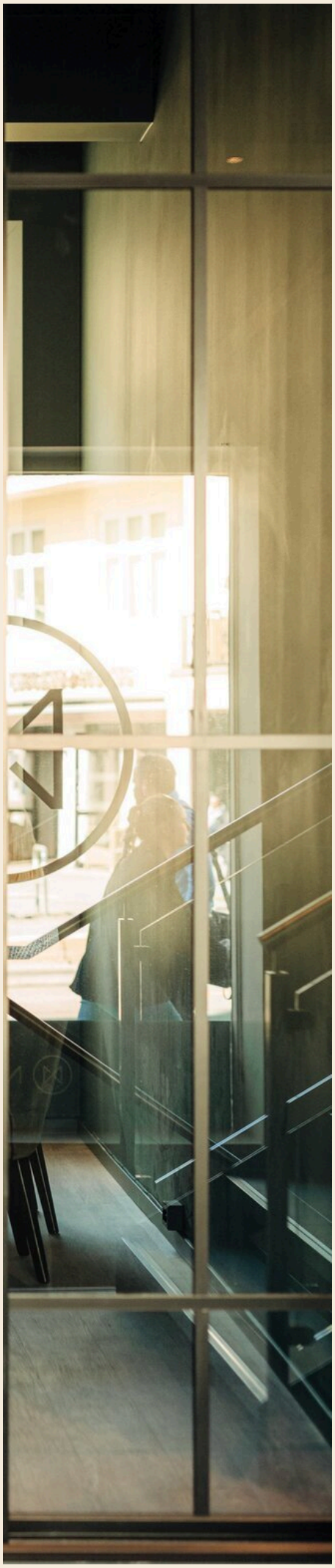
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: 22-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Malerhaugveien 11 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 130, bnr 17 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:

Lasse Staxrud Pedersen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
l.s.pedersen@nordvikbolig.no
934 93 852