



PRIVATMEGLEREN  
BÆRUM

MALERHAUGVEIEN 34F

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

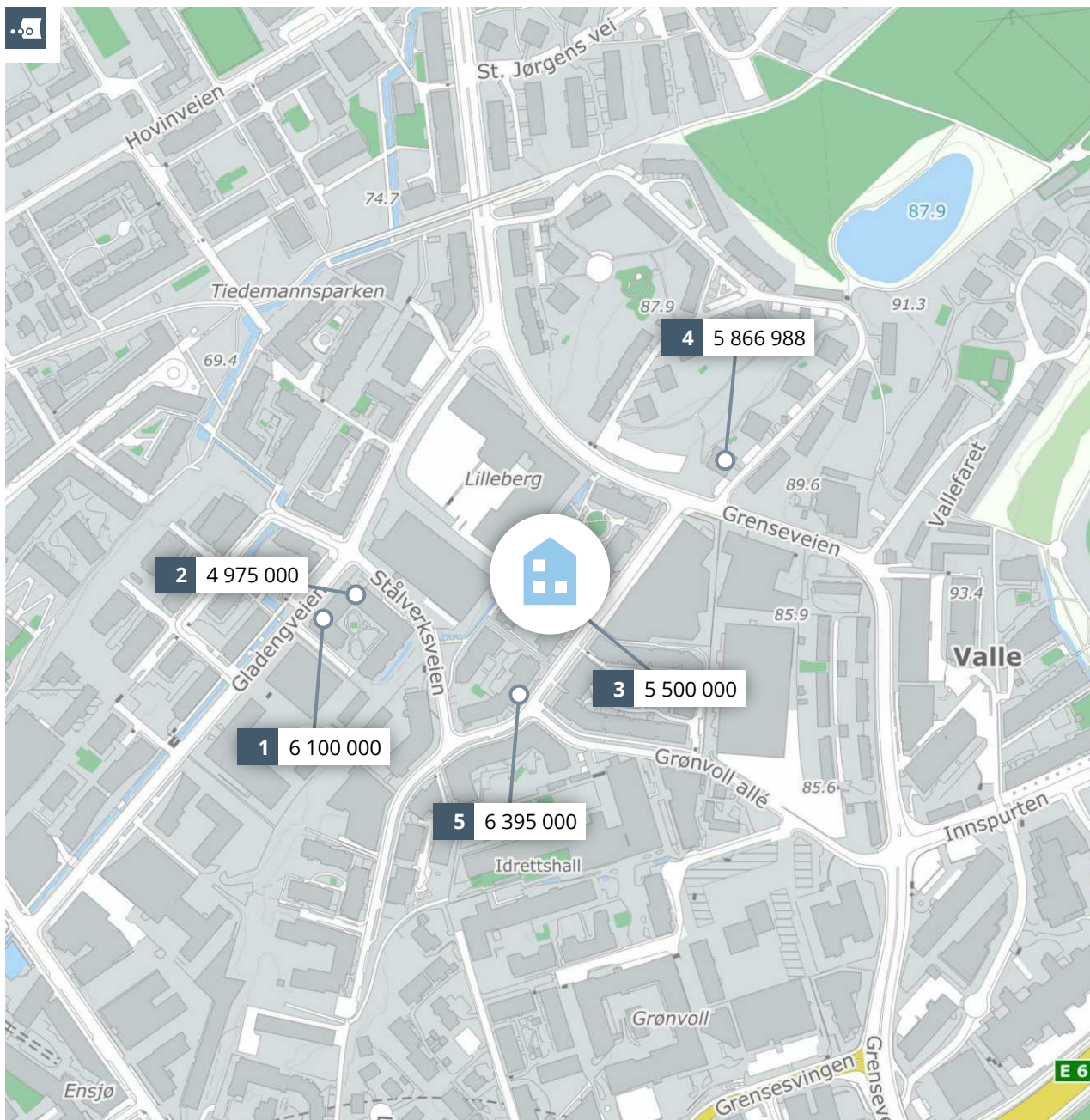
Planinformasjon fra kommunen

Informasjon om sameiet

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



## Meglerns verddivurdering **MALERHAUGVEIEN 34 F**



**PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.03.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Christian Fredrik Gilhus-Moe.

En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Malerhaugveien 34 F, 0661 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i  
2013

GNR 130 BNR 204 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 301 OSLO  
GRUNNKRETS Ensjø øst

Verdivurdert til

## 5 300 000

0 5 300 000 91 379  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Byggeår	2013					

Fellesutgifter	3 437
Formue	5 423
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gladengveien 15 A 57 m <sup>2</sup> 2012 3. etg 2 sov	07.10.2025	5 800 000	<b>6 100 000</b>	0	6 100 000	<b>107 018</b>
2 Gladengveien 15 B 40 m <sup>2</sup> 2012 1. etg 1 sov	23.03.2026	4 500 000	<b>4 975 000</b>	0	4 975 000	<b>124 375</b>
3 Malerhaugveien 34 D 63 m <sup>2</sup> 2013 1. etg 2 sov	15.02.2025	4 950 000	<b>5 500 000</b>	0	5 500 000	<b>87 302</b>
4 Lillebergsvingen 2 55 m <sup>2</sup> 1951 2. etg 2 sov	29.10.2025	5 300 000	<b>5 800 000</b>	66 988	5 866 988	<b>106 673</b>
5 Malerhaugveien 32 E 60 m <sup>2</sup> 2019 3. etg 2 sov	24.03.2025	5 900 000	<b>5 930 000</b>	465 000	6 395 000	<b>106 583</b>

Moderne og innbydende 2-roms | Sørvendt balkong | Høy 1. etasje | Sentralt og rolig

Lys og moderne leilighet beliggende i høy 1. etasje i et attraktivt boligkompleks på Ensjø. Boligen har en effektiv planløsning over 63 kvm (58 kvm BRA-i) med gode lysforhold fra store vindusflater og utgang til en sørvendt balkong på ca. 10 kvm. Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra 2013, oppgradert med nytt laminatgulv og baderomsinnredning i 2026. Et praktisk og lettstelt hjem med gode kvaliteter.

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Ensjø, et område i sterk utvikling med en god kombinasjon av urbane fasiliteter og grønne omgivelser. Her bor du med kort vei til dagligvare, spisesteder, treningssentre, skoler og barnehager. Ensjø T-banestasjon ligger i gangavstand og gir enkel adkomst til Oslo sentrum, samtidig som området byr på parker og rekreasjonsmuligheter. Nærområdet fremstår rolig, samtidig som du har alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Leiligheten inneholder

Entré, Stue med åpen kjøkkenløsning, Bad/vaskerom, soverom, rom innredet som soverom, Innvendig bod, Balkong med utgang fra stue og eksternt bod på ca. 5 kvm i fellesareal.

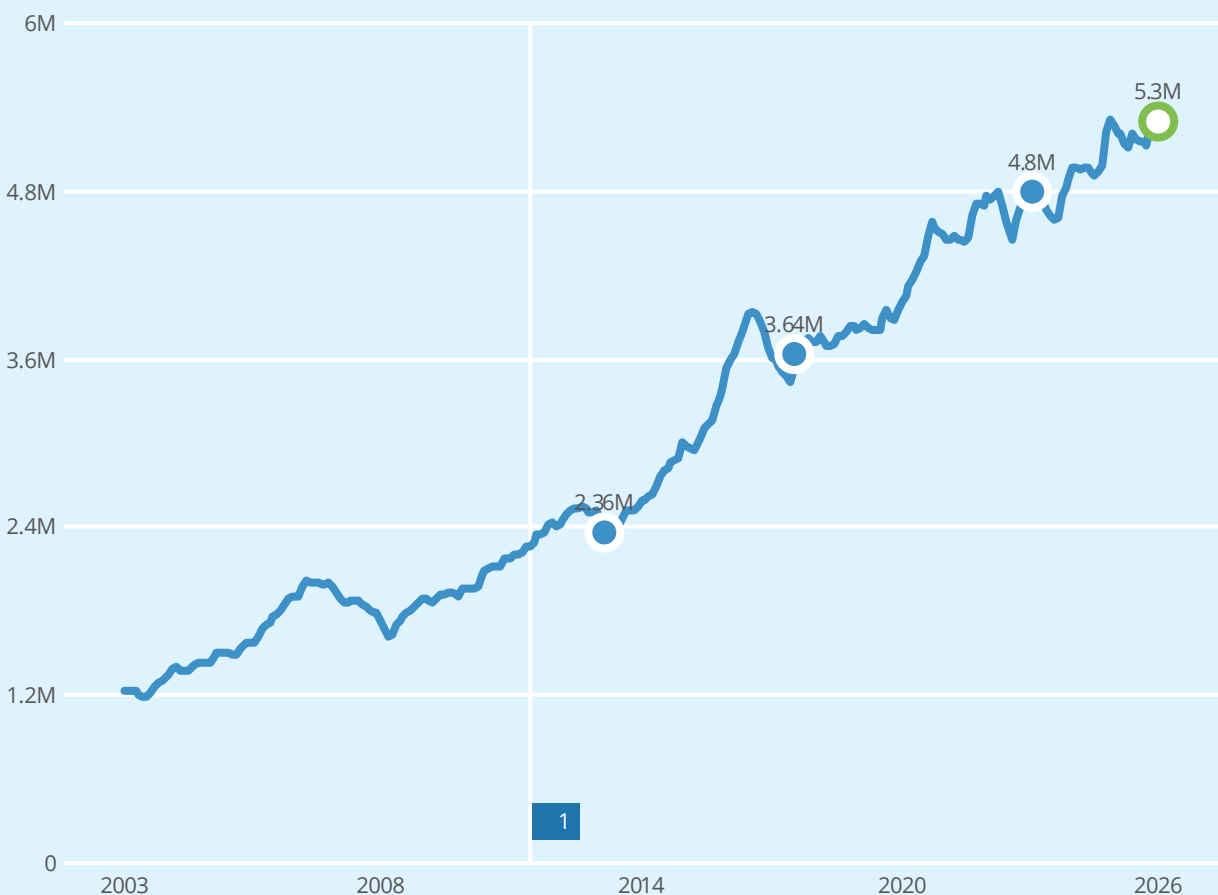
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.



PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)

## Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

### 1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
08.01.2023		12.05.2023	4 990 000	4 800 000	0	4 800 000
07.01.2018	16.01.2018	12.03.2018	3 590 000	3 640 000	3 454	3 643 454
22.10.2013		22.10.2013	-	2 360 000	-	2 360 000



## Leiligheter til salgs i Ensjø øst grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

**60**  
dager

## Leiligheter solgt i Ensjø øst grunnkrets siste 3 mnd

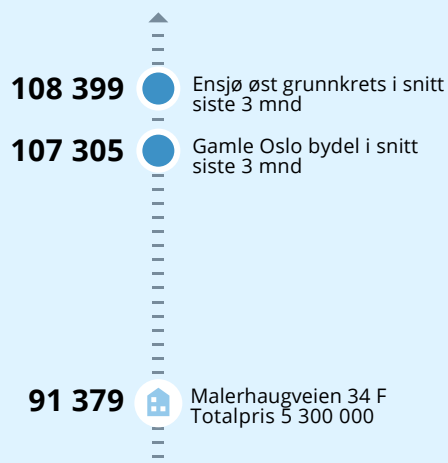


Solgt i snitt i løpet av

**16**  
dager


for 2.2% over prisantydning


## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Malerhaugveien 34 F, 0661 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 130, bnr. 204, snr. 22

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22396-2343

Eiendomsverdi ref nr: EN2100

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus  
-Moe PM Park



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

# Bolig Design AS

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



Rapportansvarlig

*Magne Jonassen*

Magne Jonassen  
Uavhengig Takstingeniør  
magne@staverntaksering.no  
919 93 642



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i 1. etasje i en leilighetsbygning med 8 etasjer i tillegg til kjeller.

Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med pusset murverk og fasadeplater. Taket har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

Takhøyde på: 228 og 253 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue med kjøkken
- Bad/vaskerom
- 2 soverom
- Innvendig bod
- Balkong med tilkomst fra stue
- Bod på ca. 5 kvm i fellesareal

Oppvarming:

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer og varmekabler på bad.

Parkering:

Parkering medfølger ikke leiligheten, men det er i følge eier mulig å leie plasser i garasjeanlegget.

Tilstand:

Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3. Leiligheten har stort sett standard fra 2013. Det er byttet laminatgulv i 2026 og det er utført noe vedlikeholdsarbeid, se nærmere beskrivelse i tilstandsrapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.

Dørene har normal bruksslitasje.

Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.

Det er lagt terrassefliser i plast over dekket. Rekkverk i stål og glass med forskriftsmessig høyde.

Balkongen er takoverbygget, og det er montert utebelysning.

Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater. Gulvene er belagt med laminat. Laminatgulvet er fra 2026. Veggflatene er slette, malte.

Taket består av malte betongelementer og malte plater.

Betongdekket utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille. Største målte avvik er på 4 mm målt

langs gangen inn mot stue. Målingene er begrenset av at

leiligheten var møblert på befaringdagen.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er litt slitasje på innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har flislagte gulv og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.

Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe samt lys

integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekkssystem for bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Hovedsluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnise, servant og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv. Badet er prefabrikkert.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er utført som en baderomskabin. Fuktmåling i bunnsvil er ikke mulig å utføre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate, det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt komposittvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert.

Kjøkkenet er i stort sett bra stand. Vannstoppesystem er installert i 2026 i følge eier. Det er litt svelling på skapfronter under vasken og oppvaskmaskinen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besikket i rørskap.

Rørfordelerskapet har synlig avrenning til vanntett gulv med sluk.

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besikket og vurdert.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft fra oppholdsrom.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Vannbåren varme i radiatorer.

Radiatorene holdt jevn overflatetemperatur på befaringdagen.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til

å utføre elkontroller/elsjekker.

Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

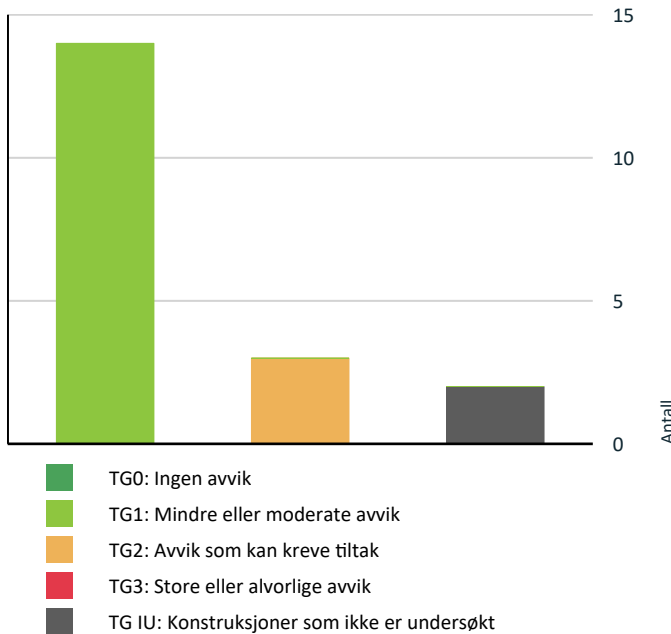
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er bygget og godkjent.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

**!** Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

**!** Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

**!** Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2013

### Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Bolig med 2 soverom med standard fra 2013. Boligen har balkong, bad/vaskerom med varmekabler

### Vedlikehold

Leilighetene er godt vedlikeholdt og har kun normal bruksslitasje.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.

Dørene har normal bruksslitasje.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.

Det er lagt terrassefliser i plast over dekket. Rekkverk i stål og glass med forskriftsmessig høyde.

Balkongen er takoverbygget, og det er montert utebelysning.

Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater. Gulvene er belagt med laminat. Laminatgulvet er fra 2026. Veggflatene er slette, malte. Taket består av malte betongelementer og malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betongdekket utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille. Største målte avvik er på 4 mm målt langs gangen inn mot stue. Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er litt slitasje på innvendige dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe samt lys intergrert i speil. Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksystem for bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Hovedsluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnise, servant og opplegg for vaskemaskin. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv. Badet er prefabrikkert.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dørlisten er lagt direkte på gulvflisene. Det er synlig svelling på listen.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dette kan gjøres ved å heve listen og påføre silikon under listen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er utført som en baderomskabin. Fuktmåling i bunnsvil er ikke mulig å utføre.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate, det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt komposittvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Kjøkkenet er i stort sett bra stand. Vannstoppesystem er installert i 2026 i følge eier. Det er litt svelling på skapfronter under vasken og oppvaskmaskinen.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

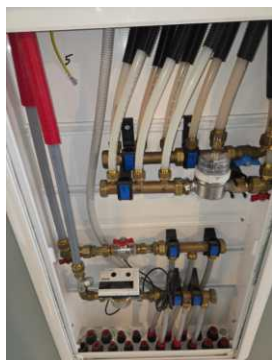
### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørskap.

Rørfordelerskapet har synlig avrenning til vanntett gulv med sluk.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft fra oppholdsrom.

## TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer.  
Radiatorer holdt jevn overflatetemperatur på befaringsdagen.

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.

Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2013**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er byttet termostat på varmekabler til badet.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

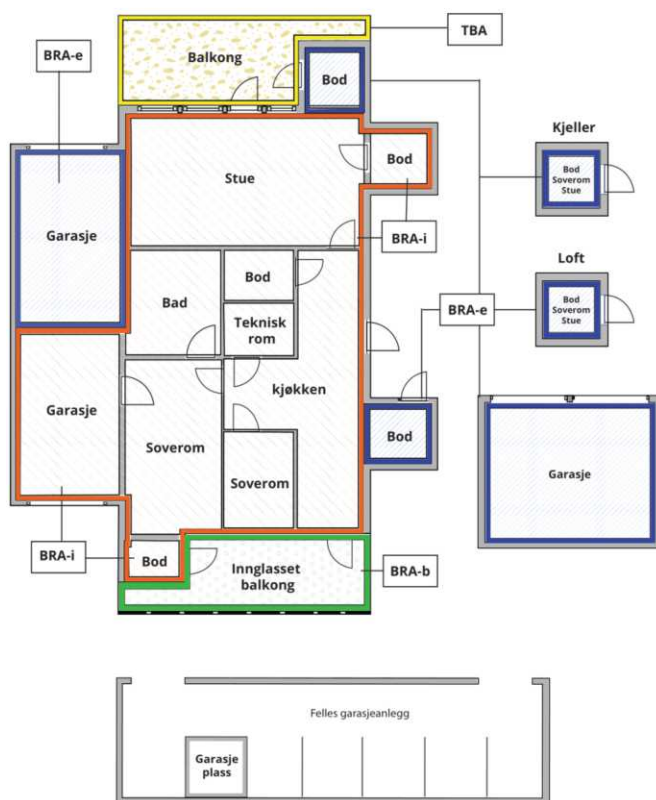
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	58	5		63	10
<b>SUM</b>	<b>58</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, innvendig bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod utenfor leiligheten	

## Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).  
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).  
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.  
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.  
Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er bygget og godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- Det er ifølge eier installert vannstoppesystem på kjøkken i 2026
- Montert ny termostat til varmekabler på bad
- Bytta servant, baderomsinnredning og blandebatteri på dusj
- Det er lagt ny laminat i 2026



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	204		22	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Malerhaugveien 34 F

### Hjemmelshaver

Skjølseth Henrik Østby, Sæther Lisa Sofie Edelman

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet med kort gangavstand til alt bydelen har å by på av parker, skoler, barnehager, idrettsanlegg, forretninger, kafeer og andre servicefasiliteter. Rett på nedsiden av Malerhaugveien går Gladengveien som ned til T-banen.

### Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Øststensjøveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 65 fra E6. Fortsett på Øststensjøveien. Ta Grenseveien til Malerhaugveien

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

### Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter. Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Bærum	
Oppdragsnr.	
7260060	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisa Sofie Edelman Sæther	Henrik Østby Skjølseth
Gateadresse	
Malerhaugveien 34F	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF skadeforsikring
Polise/avtalenr.	6393782

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet servant, servantkran og dusjkran Samt et høyskap. Arbeid er utført av eier, som er rørlegger og jobber hos Storaas vvs
Arbeid utført av	Storaas VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Var skjeggkre i boligen ved innflytting. Tiltak ble gjennomført av Anticimex (bekjempelse av skadedyr) og har ikke hatt noen tilfeller siden.
-------------	---

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Leier parkeringsplass med ladeboks i kjeller av sameiet hvor vi har skrevet egen ladeavtale for bruk.
-------------	---

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Første eier av boligen bygget på et ekstra «soverom» (ikke godkjent varig opphold) i stuen av leiligheten. Dette har i dag blitt brukt som gjesterom/kontor/treningsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fant skjeggkre også i vårt bodområde i kjelleren da vi fant skjeggkre i egen leilighet ved innflytning. Dette ble tatt hånd om samtidig som leiligheten av Anticimax.

## Tilleggskommentar

Vil opplyse om tre utbedringer i leiligheten som er gjort av eier eller av eier sammen med faglært: 1. Lagt nytt laminatgulv: arbeid gjennomført av faglært sammen med eier (ufaglært). 2. Bytte av kjøkkenvifte: gjennomført av eier. 3. Fjerning av dør mellom stue og gang: arbeid (sparkling og sliping) utført av eier.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

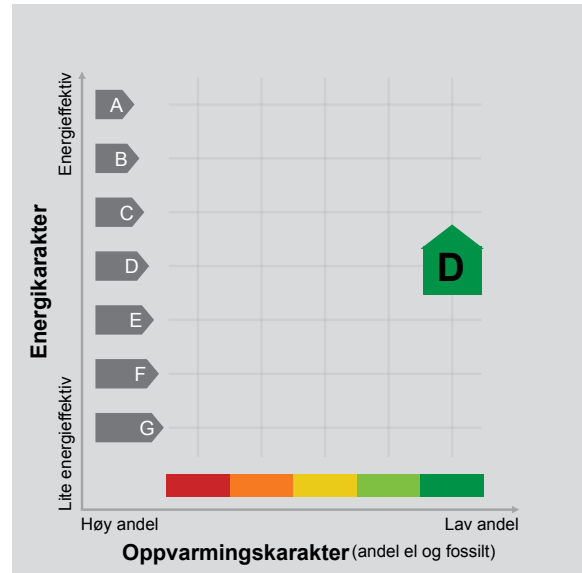
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Sofie Edelman Sæther	03062381a5f62d43388aa a1a5d3f2b12d1b410f7	19.03.2026 20:44:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Østby Skjølseth	58e325dc92c0630c9bd8 11542d92e0ab574a899e	19.03.2026 20:45:40 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300154894
Merkenummer	Energiattest-2025-234952
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2013

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 57

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Malerhaugveien 34E	300154894	H0101	30	0	
Malerhaugveien 34F	300154894	H0101	22	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	29 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	57 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	57 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	143 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	213,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	57,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	127,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 996 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	157,82 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 707 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	157,82 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 996 kWh/år

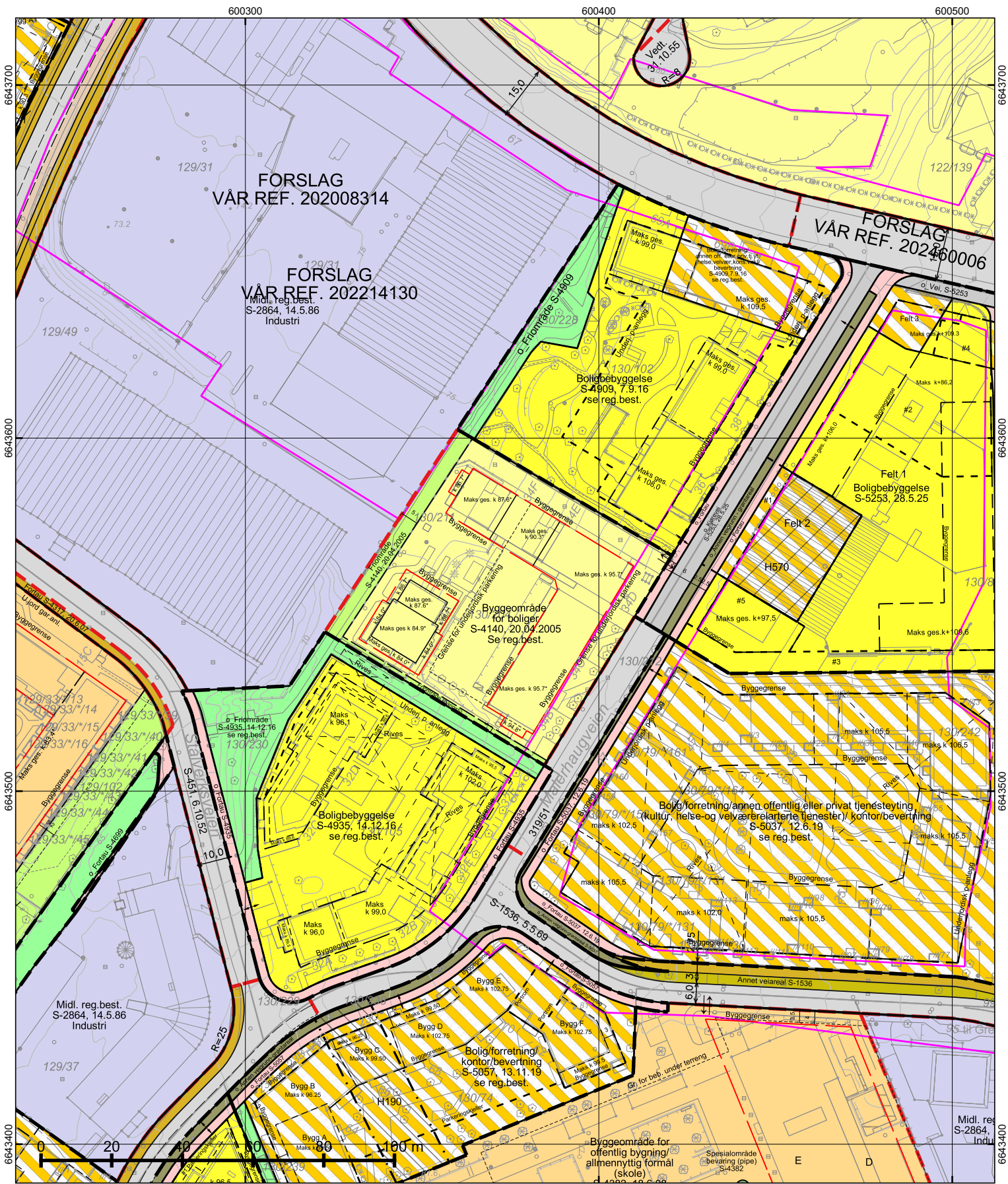
##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 692 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 303 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 996 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,3 %
--------------------------------------	--------



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 25.02.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

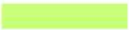

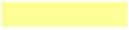





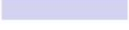

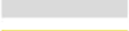









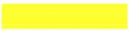








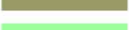

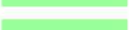



















Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

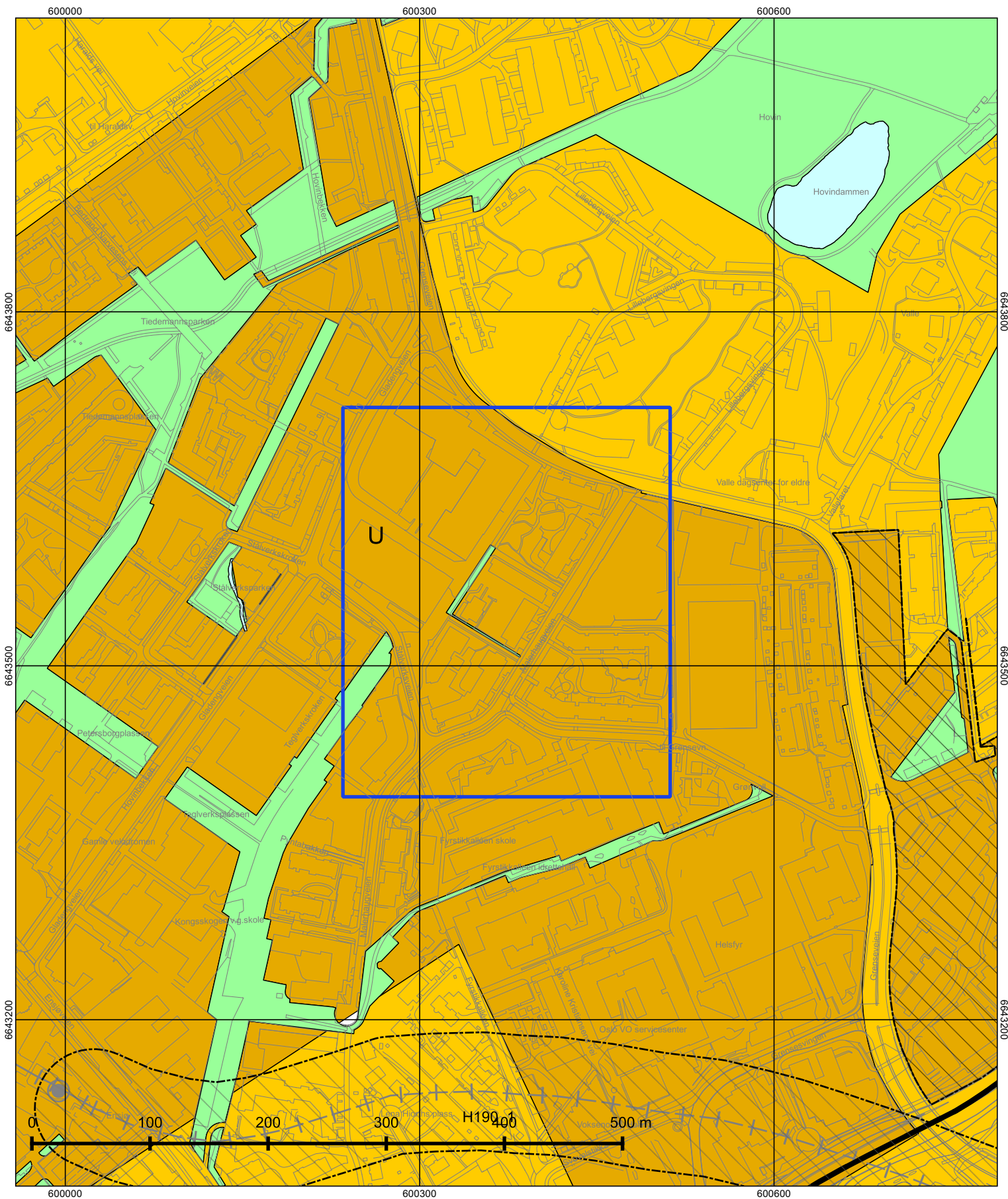
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 153665/ 86527465	Deres ref.:
Adresse: Malerhaugveien 34	Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/204	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Plangrense (gammel lov)
	144 - Forr./bolig		Plangrense (ny lov)
	149 - Offentlig/allmennyttig		RpRegulertHøyde
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Beregnet senterlinje veg
	311 - Annet veiareal		Bygning som forutsettes revet
	312 - Fortau		Byggegrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3001 - Grønnstruktur		
	3031 - Turveg		
	3040 - Friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



600600  
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.02.2026  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 153665/86527465  
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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Proconet  
MALERHAUGVEIEN 34F

Dato: 25.02.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86527465  
87167

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 204

---

Vi viser til bestilling av 20260225 for MALERHAUGVEIEN 34F.

### **GNR. 130 BNR. 204**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.02.2010.

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

**4590 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



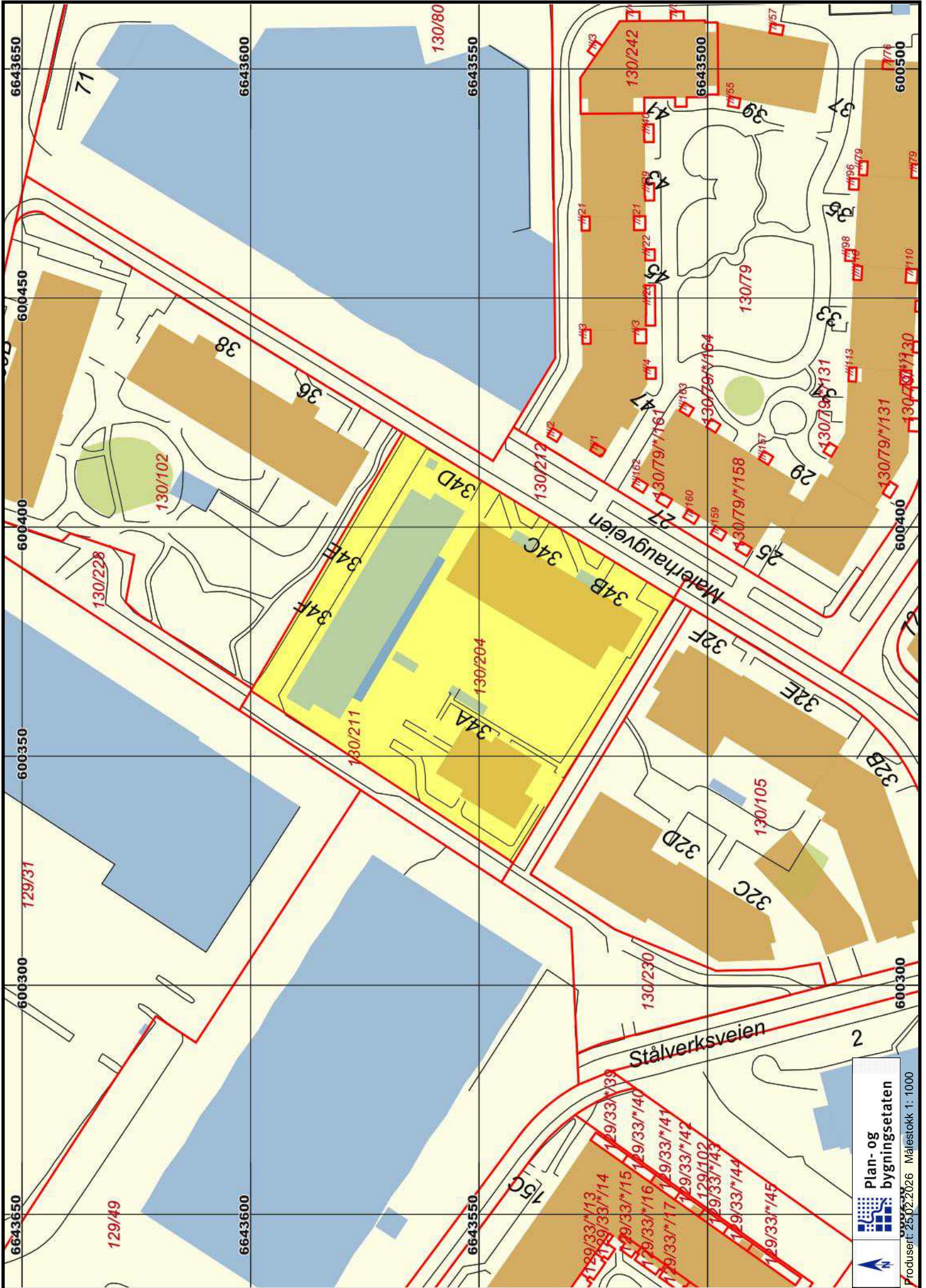
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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



Plan- og bygningssetaten



Produisert: 25.02.2026 Målestokk 1: 1000



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS  
Hausmanns gate 16  
0182 OSLO

Dato: 10.12.2013

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

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

---

## FERDIGATTEST - MALERHAUGVEIEN 34 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2013 av:*

*Thomas Ruyter - Saksbehandler*

*Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder*

**Kopi til:**

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



Skatteetaten

Dato  
25.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS  
Postboks 22  
1375 BILLINGSTAD

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 130      Bnr 204      Fnr 0      Snr 22

### Eiendommens adresse:

Malerhaugveien 34F, 0661 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 1 432 285  
Som sekundærbolig:      kr 5 729 138

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS  
Hausmanns gate 16  
0182 OSLO

Dato: 10.12.2013

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

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

---

## FERDIGATTEST - MALERHAUGVEIEN 34 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2013 av:*

*Thomas Ruyter - Saksbehandler*

*Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder*

**Kopi til:**

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

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS  
v/Berthe-Lise Harboe  
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK  
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260060 .

Vår ref.: 7332-1-022

Dato: 18.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Malerhaugveien 34 Sameie  
Organisasjonsnr: 912499529  
Seksjonseier: Skjølseth, Henrik Østby  
Medeier: Sæther, Lisa  
Leilighetsnummer: 022  
Adresse: Malerhaugveien 34 F, 0661 OSLO  
Seksjonsnummer: 22  
Gnr. 130  
Bnr. 204

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1508718.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 437,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmt tappevann	614,00	
Bredbånd	75,00	
Felleskostnader	2 134,00	
TV	255,00	
Felleskostnader	359,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	101,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	5 423,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Anton Strand, e-post: [malerhaugen34@styrerommet.no](mailto:malerhaugen34@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# Husordensregler for Malerhaugveien 34 Sameie

Husordensregler for beboere i boligsameiet Malerhaugveien 34 Sameie.

## Generelt:

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

## Ytre orden:

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

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

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

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

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

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

**Fellesrom:**

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

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

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

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

**Indre orden:**

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

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

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

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

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

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. mars 2014

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Malerhaugveien 34 Sameie**

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

**§ 1**

**Eiendommen - formål**

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

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

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

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

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

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

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

**§ 3**

**Rettslig råderett**

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

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

**§ 4**

**Rett til bruk**

**4.1 Seksjonen**

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

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

#### **4.2 Fellesareal**

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

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

### **§ 5 Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **§ 6 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

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

### **§ 7 Felleskostnader**

#### **7.1 Generelt**

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

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

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

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

## **7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 84**

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

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

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

## **§ 8**

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 9**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **§ 10**

### **Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **§ 11**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

## **§ 12**

### **Styret**

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 13 Sameiermøtet**

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

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

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

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

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

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

### **§ 14 Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 15**

#### **Forretningsfører**

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

### **§ 16**

#### **Forsikring**

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

### **§ 17**

#### **Mindretallsvern**

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

### **§ 18**

#### **Endringer i vedtektene**

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

### **§ 19**

#### **Generelle plikter**

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

### **§ 20**

#### **Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 84**

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

ooOoo

**Vedtekter**  
**For**  
**Malerhaugveien 34 garasjesameie**

**§1 Navn**

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

**§ 2 Hva sameiet omfatter**

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

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

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

**§3Formål**

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

**§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen, unntatt utleie av parkeringsplasser som skjer i samsvar med vedtektene

- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

### **§5 Rettslige disposisjoner**

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

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

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

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

### **§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass**

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

Andelene i Garasjesameiet skal primært eies av seksjonseierne i Boligsameiet.

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

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

Ingen kan eie mere enn to andeler (parkeringsplasser) i Garasjesameiet.

Selger av andel i Garasjesameiet må selv sørge for at hjemmelen til andelen overdras til kjøper.

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

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

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

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

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

### **§7 Ordinært sameiermøte**

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

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

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

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

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

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

### **§8 Ekstraordinært sameiermøte**

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

### **§9 Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

- At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
- Endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

### **§10 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

### **§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

### **§12 Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **§13 Vedlikehold**

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **§14 Vedlikeholdskostnader**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

### **§15 Betaling av felleskostnader**

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

### **§16 Ansvar utad**

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

### **§18 Forsikring**

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

### **§19 Sameieloven**

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

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

**Plass nummer 15 er definert som en handicap plass.**

<u>Garasjeplan U2</u>													
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15
				38	37	36	35	34	33	32	31	30	29
					45	44	43	42			41	40	39

<u>Garasjeplan U1</u>													
	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	
67	66	65			64	63	62	61			60	59	58



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7332

MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Gladengveien 2 REMA HK Ensjø.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2025
7. Fastsettelse av honorarer til styret.
8. Forslag om å etablere lås på søplebrønner
9. Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig
10. Gjennomføre søknadsprosess for Innglassing av terrasser
11. Endring av vedtektene for Garasjesameiet.
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Sak 1

## 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forslag til møteleder Besim Zekiri

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

For saker som gjelder sameiet har en eierseksjon 1 stemme.

For saker som gjelder garasje har den som eier av bruksretten 1 stemme pr bruksrett.

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anton Strand foreslått. Som protokollvitner ble Erik Midtvold Mæhlum og Svein Arne Solberg foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Kommentarer til årsregnskap 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Regnskapskommentar

Sameiet har en solid økonomi og god likviditet. Hovedtallene til regnskapet vil kommenteres i de påfølgende avsnittene og for øvrig vises det til vedlagt årsregnskap, balanse og budsjett.

### Hovedtall for 2024:

- Inntekter +3 558 415 NOK

- Driftskostnader -3 217 801 NOK

- Driftsresultat =340 614 NOK

- Netto finans +9 467 NOK

- Overskudd =350 081 NOK

### Inntekter:

Inntektene endte på 3 558 415 NOK som er 34 391 NOK lavere enn i 2023. Dette skyldes lavere ladeinntekter, da vi gikk over til Movel og sameiet ikke hadde ansvar for faktureringen. Dette gir lavere inntekter og lavere kostnader. I forhold til budsjett for 2024 var inntektene som planlagt.

### Driftskostnader:

Driftskostnadene endte på 3 217 801 NOK som er 524 279 NOK lavere enn i 2023. Dette tilsvarer en kostnadsreduksjon på 14 prosent. Hovedårsaken til nedgangen skyldes at vi i 2023 gjennomførte en rehabilitering av garasjegalvet i U2 som ble belastet med 852 356 NOK.

I 2024 har vi hatt enkelte store kostnader på rør, heis og utskiftning av postkasseskilt. Disse kostnadene er ikke nødvendigvis gjentakende og har i 2024 utgjort i sum 294 612 NOK. Like for like har sameiets underliggende kostnadsutvikling vært relativt flat.

Enkelte poster er vanskelig å forhandle som kommunale avgifter. Denne posten øker med 128 949 NOK eller 25% og fastsettes av Oslo kommune. Forsikring av sameiet øker også voldsomt. Her er det reforhandlet ny avtale for 2025 som bringer ned kostnaden betraktelig.

#### **Resultat:**

Regnskapet viser et overskudd (positivt resultat) på 350 081 NOK for regnskapsåret 2024.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 858 723 NOK.

#### **Forslag til vedtak**

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital..

---

Sak 6

## **Budsjett 2025**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner regnskapet.

---

Sak 7

## **Fastsettelse av honorarer til styret.**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å øke honorar til styret.

#### **Styrets innstilling**

Arbeidsmengden øker i takt med bygningens alder. Vi har hatt et lavt honorar i Malerhaugveien 34 sameie. Typisk samlet styrehonorar for sameier er mellom kr 1.750 til kr 3.000 per andel, men dette varierer sterkt.

Beløpet per enhet er ofte høyere for mindre sameier enn for større. Styrehonoraret var i 2024 kr 140.000, noe som tilsvarer kr 1.667 per enhet. Styret foreslår å øke dette med kr 654 per enhet til totalt kr 195.000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse foreslås til kr 195.000 for 2025

---

Sak 8

### **Forslag om å etablere lås på søplebrønner**

#### **Forslag fremmet av:**

Christian Erstad, H0201 i F oppgangen.

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Forslagstiller skriver:**

Det er ofte fullt i søppelkassene, spesielt for papir og det virker å være en del naboer fra andre sameier og borettslag som kaster sitt søppel hos oss. Det er dermed ønskelig med tiltak. Etableringen vil medføre en kostnad i installasjon og distribuering av nøkler og/eller kodebrikke til eiere.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter dette forslaget og vil innhente prisoverslag. Målet er å implementere en kodelås med kodebrikke. En utfordring vi ser er at låsen må tåle stor belastning når lokket åpnes lukkes. Et alternativ vi vurderer er å benytte en lås med samme nøkkelserie som tidligere ble brukt på ytterdører, da vi allerede har nøkler til disse. Vi vil komme tilbake med en løsning på dette.

Vi har ikke fått et endelig prisoverslag, men leverandør antyder ca kr 10.000 pr brønn.

#### **Forslag til vedtak**

Det installeres lås på både restavfall og papp papir retur. Vi prioriterer brønn for papir og papp.

---

Sak 9

### **Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig**

#### **Forslag fremmet av:**

Forslaget er fremsatt av styret, og har også blitt støttet av flere sameiere i 2024 og 2025. Styret vil velge beste tilbud.

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vinduer og terrassedører må beises av sameiet i henhold til vedtektene. Styret jobbet med dette i fjor høst, men det kan først utføres når været blir varmere. Vi innhentet tilbud fra tre malerfirmaer, men kun to responderte. Arbeidet krever bruk av lift og tilgang til terrasser uten å gå gjennom leilighetene.

Vi har to alternativer: Male vinduene i lukket eller innfelt posisjon. I lukket posisjon kan ikke innsiden av ytterkarmen kunne males. Alle åpne vinduer må være innfelt på male dagene; individuelle avtaler er umulige. Vinduer som ikke er innfelt vil bare bli malt der maler kommer til, noe som vil forringe resultatet. Det er eiers ansvar å sørge for at maler kommer til. Det er ingen risiko for søl selv om vinduene er innfelt.

Den enkelte eier må rydde plass slik at vinduene er tilgjengelig

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår og gjennomføre dette nå i vår Styret informerer om fremdrift

---

Sak 10

### **Gjennomføre søknadsprosess for Innglassing av terrasser**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har kommet forslag fra flere sameiere om mulighet for innglassing av terrasse. Vi har vært i kontakt med en leverandør angående råd og priser, og denne informasjonen er sendt ut til alle. Oppslutningen var lav, med 3-4 som har uttrykt interesse for å gjennomføre dette.

Å utarbeide en søknad koster cirka 30.000 kroner og gjøres av et konsulentfirma som har erfaring og kunnskap med slike prosesser. I tillegg kommer kommunens saksgebyrer. Den totale kostnaden for søknadsprosessen er anslått til 75-80.000 kroner. Søknaden vil gjelde hele sameiet, og en rammegodkjennelse vil være gyldig i 2 år.

Kostnaden for innglassing ligger mellom 150.000 og 250.000 kroner. Dette er avhengig om det må bygges ta og endevegger. Det er opp til den enkelte eier å bestille og dekke kostnaden for innglassing om en ønsker å ha dette.

Styret og fagpersoner mener at selv om en bare referere til å ha en slik godkjennelse vil påvirke salgsværdien av leilighetene.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å gjennomføre søknadsprosessen, og at sameiet dekker kostnaden.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å søke Oslo Kommune om tillatelse for innglassing av terrasser, samt at kostnaden dekkes av sameiet.

---

## Endring av vedtektene for Garasjesameiet.

Forslag fremmet av:

Morten Riise Malerhaugveien 34 b. fremmer 3 forslag . Styret fremmer 1 forslag.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekten som foreslås endret er:

"§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass". Den delen av §6 det ønskes å endre er:

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

Forslagsstilleren fremholder at setningen "Plan og bygningsetaten i Oslo kommune har fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet."

Forslagstiller mener dette er feil. PBE-Oslo kommune har aldri stilt slikt krav, og ordlyden i vedtekten er feil. Forslagstiller har vært i kontakt med etaten og har oversendt følgende sitater:

**\*Fire sitater fra PBE v/Heike Knoll 03.01.2025:**

*Sitat 1: "Byggesaken ble behandlet hos Plan- og bygningsetaten og ferdigattestert i 2013. Bygget hadde tilstrekkelig antall parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan. I byggesaker tar man ikke stilling til eierskap av parkeringsplasser."*

*Sitat 2: "Eierseksjonsloven er en privatrettslig lov, kommuner setter ikke krav til hvem som skal eie de forskjellige parkeringsplassene."*

*Sitat 3: "Sameiet bestemmer hvilke plasser som skal eies av seksjonseiere og hvilke som kan selges."*

*Sitat 4: "Parkeringsnormen ivaretas i byggesaken, ikke i en senere seksjonering. Salg av mange parkeringsplasser kan være uheldig for sameiet, men det er ingenting etaten kan ta stilling til."*

**\*\* Kommentar fra Styret:**

Da vedtektene ble skrevet, oppfattet forfatter av vedtektene at de 57 parkerings-plasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan var øremerket sameierne i Malerhaugveien 34 Sameie. Derfor ble kun de overskytende plassene tilbudt til eksterne eiere. Dette er bakgrunnen for formuleringen i vedtektene. Generalforsamlingen får ta stilling til om det var grunnløst å oppfatte dette slik.

Styret vil også bemerke SITAT4 fra PBE., *Salg av mange parkeringsplasser kan være uheldig for sameiet"*

Pr i dag er kvoten på 10 plasser eiet av eksterne eiere. Dette betyr at det ikke kan omsettes flere eksternt. Styret har stoppet salgsprosesser etter dette og stilt krev om at de blir solgt internt.

Forslagstiller har fremlagt 3 forslag til omformulering av denne delen av §6. Da alle forslagene er likelydende utenom fordelingen mellom internt eiet og eksternt eiet har vi valgt i de 2 andre forslagene kun å oppføre avsnitt 1.

Styret velger også å foreslå en omformulering av denne delen av §6. som refereres til som Forslag 4.

## Forslag 1.

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Informasjon og gjennomsiktighet

En oppdatert oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, hvem som eier parkeringsplassen, når det ble godkjent at parkeringsplassen kunne eies av andre enn seksjonseiere i sameiet, samt eventuell venteliste på kjøp/salg av interne/eksterne parkeringsplasser, og annen eventuell relevant informasjon som sikrer gjennomsiktighet, likebehandling og forutsigbarhet i prosessene rundt fordeling av rettigheten til å eie parkeringsplass uten å eie seksjoner i sameiet, samt hva som skjer med eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil utarbeides, oppdateres og deles av styret. Oversikt og informasjon deles med alle seksjonseiere på Vibbo.

De fleste parkeringsplasser i sameiet som ikke er eid av seksjonseiere i sameiet har oppstått fordi leiligheter er solgt, men tidligere eier ikke har solgt parkeringsplassen sammen med leiligheten. Ved eventuelt salg av seksjon og/eller parkeringsplass skal selgers megler i forkant av salget benytte oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, samt ved behov kontakte styret for å avklare hvilke rettigheter som gjelder for den spesifikke parkeringsplassen. Etter gjennomført salg skal selgers megler sørge for at alle registre, samt styret i sameiet, får melding om endringer i eierskap.

Ved eventuelt kjøp av parkeringsplass skal kjøper i forkant av kjøpet kontakte styret, benytte oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, samt ved behov kontakte styret for å avklare hvilke rettigheter som gjelder for den spesifikke parkeringsplassen. Kjøper skal også avklare med styret om vedkommende jfr. vedtektene til sameiet kan kjøpe parkeringsplassen, og før kjøpet finne sted dokumentere at kriterieriene i vedtektene tilknyttet forkjøpsrett er overholdt. Etter gjennomført kjøp skal kjøper følge opp at selgers megler sørger for at alle registre, samt styret i sameiet, får melding om endringer i eierskap.

## Forslag 2:

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 50 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

### **Forslag 3:**

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 45 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomskiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomskiktighet".

Resten likt forslag 1.

### **Forslag 4:**

Plan og bygningsetaten i Oslo kommune fastsatte i 2013 at byggene i Malerhaugveien 34 skulle oppføres med minimum 57 parkeringsplasser. Malerhaugveien 34 boligsameie har bestemt at disse plassene skal være eiet av seksjonseiere i Boligsameiet. Da det er oppført 10 plasser utover kravet, har Boligsameiet bestemt at disse kan være eiet av eksterne eiere. Styret i Sameiet skal derfor nekte salg av ideelle andeler dersom det aktuelle salget vil medføre at maksimumsgrensen på 10 overstiges .

### **Styrets innstilling**

Parkeringsplasser har blitt en mangelvare på Ensjø. I forbindelse med informasjonsmøtet om Grenseveien 71-utbyggingen, ble det orientert om hele Malerhaugveien ha sykkelfelt fra Grenseveien til sykkelveien langs E6. I den sammenheng vil alle parkeringsplasser langs Malerhaugveien bli fjernet, noe som vil gjøre parkering og gjesteparkering mere utfordrende. Det kan derfor være problematisk å selge flere av våre plasser. Antall låneforespørsler på FB i dag indikerer en tydelig underdekning av plasser.

I tillegg til fordeling av plasser vil forslagstiller Riise gi retningslinjer til styret for håndtering av Garasjesameiet. Styret administrerer regelverket for både boligandeler og parkeringsrettigheter. Vi har flere leiligheter som bebos av andre enn de som eier dem. Oversikter over dette legges heller ikke ut offentlig. Dette begrenses også på grunn av GDPR-lover som beskytter personvernet.

Forslagstilleren gir også oppgaver til styret som i dag utføres av megler ved eierskifte. Styret mener at det ikke skal opptre som et kontrollorgan for meglere. Meglere er ansvarlige for å sette seg inn i vedtektene og sørge for at de relevante registrene får informasjonen de trenger. Hvis meglere unnlater å gjøre dette, må selger og kjøper ta opp saken med megleren, ikke sameiestyret. I eierskifteprosessen skal det sendes melding til eierskifte@OBOS.no som oppdaterer våre registre, inkludert VIBBO.

Styret oppfatter Morten Riises forslag som et direktiv og arbeidsinstruks til styret mer enn en vedtekt.

Sameiets vedtekter, inkludert Garasjesameiet, legges ved. Den delen av vedtektene som foreslås endret er merket med gult. Styre mener vedtektene regulerer Garasjesameiet på en dekkende måte.

### **Forslag til vedtak**

Styret anbefaler at teksten endres i samsvar med styrets forslag, samtidig som dagens fordeling av internt og eksternt eierskap beholdes.

## Vedlegg

1. 7332 Malerhaugveien 34 Sameie (1).pdf

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret anbefaler å vedta innstillingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anton Strand

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry-Heidi Dahl

**Valg av 1 styre-medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styre-medlem :

- Christian Erstad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marita G. Andreassen

**Valg av 1 valgkomite leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite leder:

- Erik L. Ryen

**Valg av 1 valgkomite medlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Helene Wirum
-

# Styrets årsrapport

## Styrets årsrapport for Malerhaugveien 34 Sameie i Oslo

Årsrapport for året 2024/25

### Innledning

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

Generelle opplysninger om Malerhaugveien 34 Sameie Sameiet består av 84 seksjoner, hvorav 83 leiligheter og en (seksjon 84) er garasjeseksjon organisert under et eget garasjesameie.

Garasjesameiet består av 67 eksklusive bruksrettigheter og har egne vedtekter. Da majoriteten av plassene er tiltenkt disponert av sameierne, er garasjesameiet ikke registrert i Foretaksregisteret med eget organisasjonsnummer. Dette er også av kostnadshensyn. En egen enhet med organisasjonsnummer ville kreve separat forretningsførsel og administrativ infrastruktur.

Malerhaugveien 34 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912499529, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Malerhaugveien 34 A-F, gårds- og bruksnummer: 130/204. Malerhaugveien 34 Sameie har ingen ansatte, og forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS etter kontrakt.

**Styrets sammensetning og tillitsvalgte Styret har i år bestått av følgende medlemmer:**

- Styreleder: Anton Strand, Oppgang E
- Nestleder: Besim Zekiri, Oppgang A
- Styremedlem: Gry Heidi Dahl, Oppgang B
- Styremedlem: Daniel Bjørneseth, Oppgang C (solgte og flyttet i 2024)
- Varamedlem: Marita G. Andreassen, Oppgang B
- Valgkomite: Erik L. Ryen, Oppgang D
- Valgkomite: Helene A. Wirum, Oppgang D

### Aktiviteter gjennom året

Styremøter Det er gjennomført ni styremøter siden forrige årsmøte:

- Ett fysisk møte - Syv Teams-møter - En befaring av fellesarealer

Styret har en aktiv meldings gruppe der saker tas opp og løses fortløpende. Denne bidrar til at styret kan jobbe effektivt.

Dugnader Vi har gjennomført dugnad våren 2024 for å sette fellesarealene i stand etter vinteren, samt maling av slitte hagemøbler som vil måtte byttes ut på sikt. Utearealene trenger utskifting av betongheller og bekjempelse av ugress. Vi vurderer ytterligere forbedringer og vedlikehold for å sikre innbydende og funksjonelle uteområder. I forbindelse med dugnaden gjennomførte vi også beskjæring av busker og trær, med god deltakelse fra beboere og sameiere.

Vedlikeholdsprosjekter Ingen større prosjekter ble utført i 2024/25. I 2023 rehabiliterte vi betongdekket i U2 med ekstra innbetaling fra sameierne for å sikre mot korrosjon. Ved slutten av 2024 oppdaterte vi postkasseskiltingen. Informasjon om endring finnes på VIBBO.

Etter 12 år krever Malerhaugveien 34 Sameie mer vedlikehold. Styret prøver å gjøre dette uten ekstra innbetalinger eller lån. Vi legger opp til å opparbeide midler for en vedlikeholdsplan for de neste fire til fem årene.

Om vedlikehold skulle kreve ekstra innbetalinger, vil dette være gjenstand for ekstraordinær GF. Denne vil bli gjennomført digitalt for at flest mulig kan delta i beslutningen.

Planlagte vedlikeholdstiltak inkluderer:

- Beising av vinduer og dører (våren 2025, anbud innhentet)
- Vask og rengjøring av ventilasjonsanlegg (prioritert)
- Beising av utvendig treverk (utføres av den enkelte sameier ved behov)
- Installasjon av låser på avfallsbeholdere

Vedlikeholdsprosjekter i et lengre perspektiv i ikke prioritert rekkefølge

- 1. Rehabilitering av fasade
- 2. Installere mengdemålere for kaldtvann
- 3. Utskifting av utemøbler
- 4. Oppussing av oppganger og uteanlegg
- 5. Skifte lys i oppganger og fellesområder til LED med timere
- 6. Utskifting av garasjeporter

Noen av disse prosjektene vil være omfattende og kreve vedtak i generalforsamling.

Garasjeanlegget Garasjeanlegget består av 67 plasser hvorav 57 eies av sameierne og 10 av eksterne parter. Alle plassene har infrastruktur for elbillading, med 40 plasser per i dag utstyrt med ladere. Anlegget har god kapasitet og mulighet for økning ved behov. Etter programvareoppdateringer høsten 2024 har systemet vært stabilt. Movels faktureringsløsning for individuell energibruk fungerer meget godt, med all energiforbruk til lading fakturert direkte til abonnenten. Mer informasjon finnes på VIBBO. Trådløst Wi-Fi er etablert i U2 og U1.

Garasjeportene, spesielt i U2, har utfordringer også grunnet uforsiktighet blant brukerne. Informasjon om dette er gitt via VIBBO.

Vedlikehold og serviceavtaler Sameiet har flere tekniske tjenesteavtaler, inkludert vaktmester, forsikring, energi og TV/internett. Styret arbeider med å reforhandle alle avtaler for kostnadsbesparelse. Ny avtale med Telia gir fleksibilitet til beboerne innen basispris inkludert i fellesutgifter. Ny forsikringsavtale med IF-Forsikring gir kostnadsreduksjon. Styret vil fortsette å søke bedre og mer kostnadseffektive løsninger når avtaler kommer opp til fornyelse.

#### **Kommentarer til årsregnskap 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Klager på bråk fra naboer og naboboretslag**

Styret mottar klager på støy fra naboer i sameiet og fra boenheter utenfor Malerhaugveien 34 Sameie. Styret behandler klager som utgjør brudd på våre ordensregler. Når det gjelder støy utenfor vårt sameie, har styret

ikke myndighet til å gripe inn. Vi anbefaler at de som opplever slike forstyrrelser kontakter politiet og melder ordensforstyrrelser.

Det er også klager på intern arbeidstøy. Hvis dette foregår innenfor rammene av ordensreglene, kan styret ikke gripe inn. Vi oppfordrer alle til å vise hensyn til naboer.

Det henvises til Husordensregler for Malerhaugveien 34 Sameie

### **Konklusjon**

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

**MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE**  
**ORG.NR. 912 499 529, KUNDENR. 7332**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 558 415	3 539 747	3 540 000	3 228 492
Ladeinntekter EL-bil		0	53 059	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 558 415</b>	<b>3 592 806</b>	<b>3 540 000</b>	<b>3 228 492</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 035	-19 740	-27 500
Styrehonorar	4	-140 000	-135 000	-140 000	-195 000
Revisjonshonorar	5	-8 501	-7 935	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-136 910	-130 200	-136 700	-143 600
Konsulenthonorar	6	-3 128	-3 819	-9 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-951 032	-1 650 537	-680 000	-622 000
Forsikringer		-275 105	-215 484	-276 000	-252 300
Kommunale avgifter	8	-639 823	-510 874	-704 000	-836 000
Ladekostnader EL-bil		0	-29 564	0	0
Energi/fyring		-234 001	-281 801	-294 000	-240 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-334 360	-323 282	-326 000	-351 800
Andre driftskostnader	9	-475 201	-452 550	-528 400	-503 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 217 801</b>	<b>-3 760 080</b>	<b>-3 122 340</b>	<b>-3 186 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>340 614</b>	<b>-167 274</b>	<b>417 660</b>	<b>41 992</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 916	7 355	2 500	10 000
Finanskostnader	11	-449	-4 064	-600	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 467</b>	<b>3 291</b>	<b>1 900</b>	<b>9 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>350 081</b>	<b>-163 984</b>	<b>419 560</b>	<b>50 992</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		350 081	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-163 984		

**MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE**  
**ORG.NR. 912 499 529, KUNDENR. 7332**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 110	328
Forskuddsbetalte kostnader		91 143	84 457
Andre kortsiktige fordringer		0	20 382
Energiavregning		0	12 543
Driftskonto OBOS-banken		1 017 651	852 381
Skattetrekkkonto OBOS-banken		7 084	0
Sparekonto OBOS-banken		138 971	134 123
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 291 960</b>	<b>1 104 214</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 291 960</b>	<b>1 104 214</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		858 722	508 641
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>858 722</b>	<b>508 641</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 374	66 621
Leverandørgjeld		257 300	528 952
Skyldige offentlige avgifter	13	9 255	0
Energiavregning	12	113 308	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>433 237</b>	<b>595 573</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 291 960</b>	<b>1 104 214</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2025

Styret i Malerhaugveien 34 Sameie

Anton Strand

Besim Zekiri

Daniel Nordal Bjørneseth

Gry-Heidi Dahl

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 337 552
Kapitalinnkalling	400 011
Felleskostnader	348 600
TV	253 980
Parkering	136 680
Bredbånd	71 712
Lader	9 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 558 415</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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 2023/2024, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 501.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 128
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 128</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 068
Drift/vedlikehold VVS	-14 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 521
Drift/vedlikehold heisanlegg	-228 159
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 040
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-289 065
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-180 630
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 753
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-951 032</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-332 263
Renovasjonsavgift	-307 560
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-639 823</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-446 815
Vakthold	-14 296
Renhold ved firmaer	-3 416
Andre fremmede tjenester	-1 877
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-145
Bank- og kortgebyr	-3 652
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-475 201</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	257

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 916</b>
---------------------------	--------------

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-50
Renter og provisjon på kassekreditt	-399
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-449</b>

**NOTE: 12**

**ENERGIAVREGNING**

**INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-521 400
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-521 400</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon (Techem)	37 199
Fjernvarme	343 753
Leie (Techem)	27 141
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>408 093</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-113 307</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 084
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 171
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-9 255</b>



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Malerhaugveien 34 Sameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Malerhaugveien 34 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future  
with confidence

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

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

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

Bodø, 22. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-22 19:12:48 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Malerhaugveien 34 Sameie**

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

**§ 1**

**Eiendommen - formål**

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

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

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

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

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

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

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

**§ 3**

**Rettslig råderett**

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

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

**§ 4**

**Rett til bruk**

**4.1 Seksjonen**

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

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

#### **4.2 Fellesareal**

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

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

### **§ 5 Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **§ 6 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

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

### **§ 7 Felleskostnader**

#### **7.1 Generelt**

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

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

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

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

## **7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 84**

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

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

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

## **§ 8**

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 9**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **§ 10**

### **Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **§ 11**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

## **§ 12**

### **Styret**

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 13 Sameiermøtet**

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

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

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

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

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

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

### **§ 14 Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 15**

#### **Forretningsfører**

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

### **§ 16**

#### **Forsikring**

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

### **§ 17**

#### **Mindretallsvern**

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

### **§ 18**

#### **Endringer i vedtektene**

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

### **§ 19**

#### **Generelle plikter**

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

### **§ 20**

#### **Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 84**

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

ooOoo

**Vedtekter**  
**For**  
**Malerhaugveien 34 garasjesameie**

**§1 Navn**

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

**§ 2 Hva sameiet omfatter**

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

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

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

**§3Formål**

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

**§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen, unntatt utleie av parkeringsplasser som skjer i samsvar med vedtektene

- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

### **§5 Rettslige disposisjoner**

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

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

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

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

### **§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass**

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

Andelene i Garasjesameiet skal primært eies av seksjonseierne i Boligsameiet.

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

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

Ingen kan eie mere enn to andeler (parkeringsplasser) i Garasjesameiet.

Selger av andel i Garasjesameiet må selv sørge for at hjemmelen til andelen overdras til kjøper.

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

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

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

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

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

### **§7 Ordinært sameiermøte**

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

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

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

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

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

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

### **§8 Ekstraordinært sameiermøte**

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

## **§9 Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

- At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
- Endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

## **§10 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

### **§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

### **§12 Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **§13 Vedlikehold**

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **§14 Vedlikeholdskostnader**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

### **§15 Betaling av felleskostnader**

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

### **§16 Ansvar utad**

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

### **§18 Forsikring**

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

### **§19 Sameieloven**

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

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

**Plass nummer 15 er definert som en handicap plass.**

<b>Garasjeplan U2</b>													
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15
[Redacted]				38	37	36	35	34	33	32	31	30	29
[Redacted]					45	44	43	42	[Redacted]	41	40	39	

<b>Garasjeplan U1</b>													
[Redacted]	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	
67	66	65	[Redacted]	64	63	62	61	[Redacted]	60	59	58		

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 7332 Selskapsnavn: MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912499529

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Gladengveien 2 REMA HK Ensjø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Forslag til møteleder Besim Zekiri

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Styrets innstilling

For saker som gjelder sameiet har en eierseksjon 1 stemme.

For saker som gjelder garasje har den som eier av bruksretten 1 stemme pr bruksrett.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anton Strand foreslått. Som protokollvitner ble Erik Midtvold Mæhlum og Svein Arne Solberg foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

### Kommentarer til årsregnskap 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Regnskapskommentar

Sameiet har en solid økonomi og god likviditet. Hovedtallene til regnskapet vil kommenteres i de påfølgende avsnittene og for øvrig vises det til vedlagt årsregnskap, balanse og budsjett.

### Hovedtall for 2024:

- Inntekter +3 558 415 NOK
- Driftskostnader -3 217 801 NOK
- Driftsresultat =340 614 NOK
- Netto finans +9 467 NOK
- Overskudd =350 081 NOK

### Inntekter:

Inntektene endte på 3 558 415 NOK som er 34 391 NOK lavere enn i 2023. Dette skyldes lavere ladeinntekter, da vi gikk over til Movel og sameiet ikke hadde ansvar for faktureringen. Dette gir lavere inntekter og lavere kostnader. I forhold til budsjett for 2024 var inntektene som planlagt.

### Driftskostnader:

Driftskostnadene endte på 3 217 801 NOK som er 524 279 NOK lavere enn i 2023. Dette tilsvarer en kostnadsreduksjon på 14 prosent. Hovedårsaken til nedgangen skyldes at vi i 2023 gjennomførte en rehabilitering av garasjegalvet i U2 som ble belastet med 852 356 NOK.

I 2024 har vi hatt enkelte store kostnader på rør, heis og utskiftning av postkasseskilt. Disse kostnadene er ikke nødvendigvis gjentakende og har i 2024 utgjort i sum 294 612 NOK. Like for like har sameiets underliggende kostnadsutvikling vært relativt flat.

Enkelte poster er vanskelig å forhandle som kommunale avgifter. Denne posten øker med 128 949 NOK eller 25% og fastsettes av Oslo kommune. Forsikring av sameiet øker også voldsomt. Her er det reforhandlet ny avtale for 2025 som bringer ned kostnaden betraktelig.

### Resultat:

Regnskapet viser et overskudd (positivt resultat) på 350 081 NOK for regnskapsåret 2024.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 858 723 NOK.

**Forslag til vedtak:**

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital..

✓ Vedtatt.

## 6. Budsjett 2025

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner regnskapet.

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorarer til styret.

Styret foreslår å øke honorar til styret.

### Styrets innstilling

Arbeidsmengden øker i takt med bygningens alder. Vi har hatt et lavt honorar i Malerhaugveien 34 sameie. Typisk samlet styrehonorar for sameier er mellom kr 1.750 til kr 3.000 per andel, men dette varierer sterkt. Beløpet per enhet er ofte høyere for mindre sameier enn for større. Styrehonoraret var i 2024 kr 140.000, noe som tilsvarer kr 1.667 per enhet. Styret foreslår å øke dette med kr 654 per enhet til totalt kr 195.000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse foreslås til kr 195.000 for 2025

✓ Vedtatt.

## 8. Forslag om å etablere lås på søplebrønner

Fremmet av: Christian Erstad, H0201 i F oppgangen.

Forslagstiller skriver:

Det er ofte fullt i søppelkassene, spesielt for papir og det virker å være en del naboer fra andre sameier og borettslag som kaster sitt søppel hos oss. Det er dermed ønskelig med tiltak. Etableringen vil medføre en kostnad i installasjon og distribuering av nøkler og/eller kodebrikke til eiere.

### Styrets innstilling

Styret støtter dette forslaget og vil innhente prisoverslag. Målet er å implementere en kodelås med kodebrikke. En utfordring vi ser er at låsen må tåle stor belastning når lokket åpnes lukkes. Et alternativ vi vurderer er å benytte en lås med samme nøkkelserie som tidligere ble brukt på ytterdører, da vi allerede har nøkler til disse. Vi vil komme tilbake med en løsning på dette.

Vi har ikke fått et endelig prisoverslag, men leverandør antyder ca kr 10.000 pr brønn.

**Forslag til vedtak:**

Det installeres lås på både restavfall og papp papir retur. Vi prioriterer brønn for papir og papp.

✓ Vedtatt.

## 9. Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig

Fremmet av: Forslaget er fremsatt av styret, og har også blitt støttet av flere sameiere i 2024 og 2025. Styret vil velge beste tilbud.

Vinduer og terrassedører må beises av sameiet i henhold til vedtektene. Styret jobbet med dette i fjor høst, men det kan først utføres når været blir varmere. Vi innhentet tilbud fra tre malerfirmaer, men kun to responderte. Arbeidet krever bruk av lift og tilgang til terrasser uten å gå gjennom leilighetene.

Vi har to alternativer: Male vinduene i lukket eller innfelt posisjon. I lukket posisjon kan ikke innsiden av ytterkarmen kunne males. Alle åpne vinduer må være innfelt på male dagene; individuelle avtaler er umulige. Vinduer som ikke er innfelt vil bare bli malt der maler kommer til, noe som vil forringe resultatet. Det er eiers ansvar å sørge for at maler kommer til. Det er ingen risiko for søl selv om vinduene er innfelt.

Den enkelte eier må rydde plass slik at vinduene er tilgjengelig

### Forslag til vedtak:

Styret foreslår å gjennomføre dette nå i vår/sommer. Styret informerer om fremdrift. Forutsetter tilgang fra leilighet.

✓ Vedtatt.

## 10. Gjennomføre søknadsprosess for Innglassing av terrasser

Det har kommet forslag fra flere sameiere om mulighet for innglassing av terrasse. Vi har vært i kontakt med en leverandør angående råd og priser, og denne informasjonen er sendt ut til alle. Oppslutningen var lav, med 3-4 som har uttrykt interesse for å gjennomføre dette.

Å utarbeide en søknad koster cirka 30.000 kroner og gjøres av et konsulentfirma som har erfaring og kunnskap med slike prosesser. I tillegg kommer kommunens saksgebyrer. Den totale kostnaden for søknadsprosessen er anslått til 75-80.000 kroner. Søknaden vil gjelde hele sameiet, og en rammegodkjenning vil være gyldig i 2 år.

Kostnaden for innglassing ligger mellom 150.000 og 250.000 kroner. Dette er avhengig om det må bygges ta og endevegger. Det er opp til den enkelte eier å bestille og dekke kostnaden for innglassing om en ønsker å ha dette.

Styret og fagpersoner mener at selv om en bare referere til å ha en slik godkjenning vil påvirke salgsværdien av leilighetene.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler å gjennomføre søknadsprosessen, og at sameiet dekker kostnaden.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 11. Endring av vedtektene for Garasjesameiet.

Fremmet av: Morten Riise Malerhaugveien 34 b. fremmer 3 forslag. Styret fremmer 1 forslag.

Vedtekten som foreslås endret er:

"§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass". Den delen av §6 det ønskes å endre er:

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

Forslagsstilleren fremholder at setningen "Plan og bygningsetaten i Oslo kommune har fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet."

Forslagstiller mener dette er feil. PBE-Oslo kommune har aldri stilt slikt krav, og ordlyden i vedtekten er feil. Forslagstiller har vært i kontakt med etaten og har oversendt følgende sitater:

**\*Fire sitater fra PBE v/Heike Knoll 03.01.2025:**

**Sitat 1:** *"Byggesaken ble behandlet hos Plan- og bygningsetaten og ferdigattestert i 2013. Bygget hadde tilstrekkelig antall parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan. I byggesaker tar man ikke stilling til eierskap av parkeringsplasser."*

**Sitat 2:** *"Eierseksjonsloven er en privatrettslig lov, kommuner setter ikke krav til hvem som skal eie de forskjellige parkeringsplassene."*

**Sitat 3:** *"Sameiet bestemmer hvilke plasser som skal eies av seksjonseiere og hvilke som kan selges."*

**Sitat 4:** *"Parkeringsnormen ivaretas i byggesaken, ikke i en senere seksjonering. Salg av mange parkeringsplasser kan være uheldig for sameiet, men det er ingenting etaten kan ta stilling til."*

**\*\* Kommentar fra Styret:**

Da vedtektene ble skrevet, oppfattet forfatter av vedtektene at de 57 parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan var øremerket sameierne i Malerhaugveien 34 Sameie. Derfor ble kun de overskytende plassene tilbudt til eksterne eiere. Dette er bakgrunnen for formuleringen i vedtektene. Generalforsamlingen får ta stilling til om det var grunnløst å oppfatte dette slik.

Styret vil også bemerke SITAT4 fra PBE., *Salg av mange parkeringsplasser kan være uheldig for sameiet"*

Pr i dag er kvoten på 10 plasser eiet av eksterne eiere. Dette betyr at det ikke kan omsettes flere eksternt. Styret har stoppet salgsprosesser etter dette og stilt krav om at de blir solgt internt.

Forslagstiller har fremlagt 3 forslag til omformulering av denne delen av §6. Da alle forslagene er likelydende utenom fordelingen mellom internt eiet og eksternt eiet har vi valgt i de 2 andre forslagene kun å oppføre avsnitt 1.

Styret velger også å foreslå en omformulering av denne delen av §6. som refereres til som Forslag 4.

## **Forslag 1.**

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 57 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

## Informasjon og gjennomsiktighet

En oppdatert oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, hvem som eier parkeringsplassen, når det ble godkjent at parkeringsplassen kunne eies av andre enn seksjonseiere i sameiet, samt eventuell venteliste på kjøp/salg av interne/eksterne parkeringsplasser, og annen eventuell relevant informasjon som sikrer gjennomsiktighet, likebehandling og forutsigbarhet i prosessene rundt fordeling av rettigheten til å eie parkeringsplass uten å eie seksjoner i sameiet, samt hva som skjer med eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 10 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil utarbeides, oppdateres og deles av styret. Oversikt og informasjon deles med alle seksjonseiere på Vibbo.

De fleste parkeringsplasser i sameiet som ikke er eid av seksjonseiere i sameiet har oppstått fordi leiligheter er solgt, men tidligere eier ikke har solgt parkeringsplassen sammen med leiligheten. Ved eventuelt salg av seksjon og/eller parkeringsplass skal selgers megler i forkant av salget benytte oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, samt ved behov kontakte styret for å avklare hvilke rettigheter som gjelder for den spesifikke parkeringsplassen. Etter gjennomført salg skal selgers megler sørge for at alle registre, samt styret i sameiet, får melding om endringer i eierskap.

Ved eventuelt kjøp av parkeringsplass skal kjøper i forkant av kjøpet kontakte styret, benytte oversikt over antall parkeringsplasser som er eid av andre enn seksjonseiere, samt ved behov kontakte styret for å avklare hvilke rettigheter som gjelder for den spesifikke parkeringsplassen. Kjøper skal også avklare med styret om vedkommende jfr. vedtektene til sameiet kan kjøpe parkeringsplassen, og før kjøpet finne sted dokumentere at kriterierne i vedtektene tilknyttet forkjøpsrett er overholdt. Etter gjennomført kjøp skal kjøper følge opp at selgers megler sørger for at alle registre, samt styret i sameiet, får melding om endringer i eierskap.

## Forslag 2:

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 50 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

## Forslag 3:

Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet

Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 45 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

#### Forslag 4:

Plan og bygningsetaten i Oslo kommune fastsatte i 2013 at byggene i Malerhaugveien 34 skulle oppføres med minimum 57 parkeringsplasser. Malerhaugveien 34 boligsameie har bestemt at disse plassene skal være eiet av seksjonseiere i Boligsameiet. Da det er oppført 10 plasser utover kravet, har Boligsameiet bestemt at disse kan være eiet av eksterne eiere. Styret i Sameiet skal derfor nekte salg av ideelle andeler dersom det aktuelle salget vil medføre at maksimumsgrensen på 10 overstiges .

#### Styrets innstilling

Parkeringsplasser har blitt en mangelvare på Ensjø. I forbindelse med informasjonsmøtet om Grenseveien 71-utbyggingen, ble det orientert om hele Malerhaugveien ha sykkelfelt fra Grenseveien til sykkelveien langs E6. I den sammenheng vil alle parkeringsplasser langs Malerhaugveien bli fjernet, noe som vil gjøre parkering og gjesteparkering mere utfordrende. Det kan derfor være problematisk å selge flere av våre plasser. Antall låneforespørsler på FB i dag indikerer en tydelig underdekning av plasser.

I tillegg til fordeling av plasser vil forslagstiller Riise gi retningslinjer til styret for håndtering av Garasjesameiet. Styret administrerer regelverket for både boligandeler og parkeringsrettigheter. Vi har flere leiligheter som bebos av andre enn de som eier dem. Oversikter over dette legges heller ikke ut offentlig. Dette begrenses også på grunn av GDPR-lover som beskytter personvernet.

Forslagstilleren gir også oppgaver til styret som i dag utføres av megler ved eierskifte. Styret mener at det ikke skal opptre som et kontrollorgan for meglere. Meglere er ansvarlige for å sette seg inn i vedtektene og sørge for at de relevante registrene får informasjonen de trenger. Hvis meglere unnlater å gjøre dette, må selger og kjøper ta opp saken med megleren, ikke sameiestyret. I eierskifteprosessen skal det sendes melding til eierskifte@OBOS.no som oppdaterer våre registre, inkludert VIBBO.

Styret oppfatter Morten Riises forslag som et direktiv og arbeidsinstruks til styret mer enn en vedtekt.

Sameiets vedtekter, inkludert Garasjesameiet, legges ved. Den delen av vedtektene som foreslås endret er merket med gult. Styret mener vedtektene regulerer Garasjesameiet på en dekkende måte.

#### Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at teksten endres i samsvar med styrets forslag, samtidig som dagens fordeling av internt og eksternt eierskap beholdes.

Vedtatt. Forslag 1: 1 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for.

Forslag 2: 0 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for og en blankt.

✓ Forslag 3: 0 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for og en blankt.

Hvert av forslagene ble stemt for stegvis og styrets alternative forslag fikk mer enn 2/3 flertall. Forslag 4 ble vedtatt.

## 12. Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret anbefaler å vedta innstillingen.

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anton Strand

Følgende stilte til valg:

Anton Strand

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Gry-Heidi Dahl

Følgende stilte til valg:

Gry-Heidi Dahl

**Styre-medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Christian Erstad

Tonje Stabell

Følgende stilte til valg:

Christian Erstad

Tonje Stabell

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Marita G. Andreassen

Følgende stilte til valg:

Marita G. Andreassen

**Valgkomite leder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Erik L. Ryen

Følgende stilte til valg:

Erik L. Ryen

**Valgkomite medlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Helene Wirum

Følgende stilte til valg:

Helene Wirum

# Malerhaugveien 34F

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente











## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige




## SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	11 min  0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min  1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min  1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	3 min  0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min  1.3 km
Valle Hovin videregående skole	11 min  1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min  1.3 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

 Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min  0.3 km
 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min  0.8 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min  1.4 km
 Carl Berners plass Linje 17	23 min  1.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min  5.1 km

## BARNEHAGER

Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	4 min  0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min  0.4 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min  0.4 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	7 min 
Rema 1000 Ensjø	8 min 



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

## VARER/TJENESTER

📍 Fyrstikktorget	6 min 🚶
📍 Fyrstikktorget Apotek	5 min 🚶
🌿 Vinmonopolet Hasle Torg	10 min 🚶

## SPORT

🏊 Fyrstikkaleen flerbrukshall	6 min 🚶
🏊 Valle Hovin	10 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Ensjø	8 min 🚶
🏊 SATS Hasle	10 min 🚶

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Malerhaugveien 34F, 0661 Oslo  
Gnr. 130, Bnr. 204, Snr. 22, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**

7260060

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:**

Christian Fredrik Gilhuus-Moe

**Telefon / Mobil:**

48 17 07 00 / 476 03 107

**E-post:**

christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordret til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-