PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

MALERHAUGVEIEN 26D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

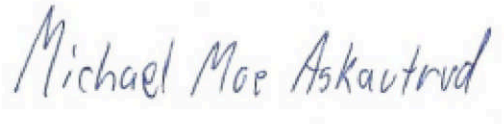
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MALERHAUGVEIEN 26D, 0661 OSLO

Gnr: 129 Bnr: 40 Seksjon: 53
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	23/09/2025
Utskriftsdato:	24/09/2025
Oppdragsnummer:	98286
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med én ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer garasjeplass for én bil med ladeboks for elbil, i felles garasjeanlegg.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2025: Byttet dimmer i entré. Nytt dørcallinganlegg i regi av sameiet.
2024: Installert dimmer i stue. Montert spiler på deler av en vegg i stue. Montert appstyrt dørlås til felles inngangsdør i regi av sameiet, og montert appstyrt dørlås til entrédør. Utvidet el-kontroll.
2022/2023: Malt en vegg i stue. Foliert benkeskap i bad.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere salgsoppgave utført i den senere tid:
2021: Ny ventilator i kjøkken.
2019: Ny IKEA kjøkkeninnredning med hvitevarer.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Varme generelt (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Preben Reinaas Rotlid
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Preben Reinaas Rotlid, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 129 Bnr: 40 Seksjon: 53
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4757.1 m²
Eierbrøk seksjon:	58 / 4280
Hjemmelshaver:	Preben Reinaas Rotlid & Kim Fredrik Torrejas Rognerudengen
Adresse:	Malerhaugveien 26D, 0661 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	19/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2003

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	59	55	4
Sum bolig:	59	55	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Bod/garderobe

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
5. etasje	59	0	0	9
Sum bolig:	59	5	0	9
Sum BRA:	64			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod/garderobe		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, og felter med malt trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Fjernvarme tilknyttet vannbåren varme og forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for oppgraderingsarbeider de siste fem år, med unntak av følgende dokumentasjon for elektrisk anlegg:

- Det er fremvist dokumentasjon for El-sjekk bolig (utvidet el-kontroll). Utført av Røa Elektriske AS, 27.05.2024. Det ble ikke funnet avvik ved kontrollen.
- Samsvarserklæring fra El Alliansen AS, signert og datert 18.09.2025 er fremvist for følgende arbeider: Byttet defekt dimmer.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av noe eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert entrédør. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2003.
Tilstandsvurdering:	Entrédøren mangler skilt/stempel for brann- og lydklassifisering. Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om at døren er en brann- og lydklassifisert dør. Ytterdører er av noe eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5 mm i entré og ett soverom, ca. 10-12 mm i hovedsoverom og stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10 mm i entré og ett soverom, ca. 15-20 mm i hovedsoverom og stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Sveisemembran på dekke, belagt med teppe under befaringen. Rekkverk i rustfritt stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være minimum 1,2 m over gulv. Dette gir noe økt risiko sammenlignet med dagens krav. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Ledningsnett for vann i bad i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Avløpsrør i plast fra byggeår. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i benkeskap i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på hovedstoppekraner, vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Fordelerskap er montert uten drenering/overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Anlegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Fjernvarmeanlegget er ikke vurdert. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue og begge soverom. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Det er fremvist dokumentasjon for El-sjekk bolig (utvidet el-kontroll). Utført av Røa Elektriske AS, 27.05.2024. Det ble ikke funnet avvik ved kontrollen.

Samsvarserklæring fra El Alliansen AS, signert og datert 18.09.2025 er fremvist for følgende arbeider: Byttet defekt dimmer.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i bod/garderobe.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I hovedsak byggeår. Noe nytt i kjøkken i forbindelse med oppussing av tidligere eier. Byttet en dimmer i entré i 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er en noe løs stikkontakt i kjøkken. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er fremvist dokumentasjon for utvidet el-kontroll, hvor det ikke ble funnet avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Benkeplate har en sprekk og fuktskade/svelling ved kummen, og det er noe fuktskader/svelling i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder, slitasje, stedvis noe misfarging, og noe knirk/knepping i parketten ved normal gange. Gulv i bod/garderobe fremstår provisorisk, og er ikke tilstrekkelig lagt med tanke på skjøter/sprekker. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje, samt stedvis noe sprekkdannelser.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer
Himlingshøyde ca. 2,42-2,43 m målt i entré, stue og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap i bod/garderobe.
Skyvedørsgarderobe med sotede glassfronter i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin) fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk i dusjsone og slukhøyde er ikke kontrollert grunnet dusjkabinett.
Fall mot sluk på gulv for øvrig er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe begrenset tilkomstmulighet til sluk.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt noe mugg/soppdannelse i silikonfug.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn forventet levetid.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, enkelte sprekkdannelser i fliser under klosett og bak dusjkabinett, samt noe mugg/soppdannelse i silikonfug.

Det er enkelte mekanisk påførte hull, som er gjenfuget. Det kan ikke verifiseres om fugingen er tilstrekkelig tett, og det fremstår også som et kosmetisk avvik.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Metallplater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte folierte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Det er noe fuktskader/svelling på benkeskap.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Varme generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Gulvvarme i bad.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251125

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim F T Rognerudengen	Preben Reinaas Rotlid

Gateadresse
Malerhaugveien 26D

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har boret i flis ifm. oppheng, dette er tettet igjen med våtromssilikon.

Document reference: 40251125

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

Svar: Nei

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, fuktinnsig, 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

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

Beskrivelse: Røa Elektriske i 2024

Filer

El-sjekk bolig 2024 [298684 - Utskrift].pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Parkeringsplass med EL-billader, installert 08.12.2020 av faglært firma Egil Knudsen AS.

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, tømrerarbeid 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

Document reference: 40251125

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

Document reference: 40251125

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 eiendomsmegleren 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.

Document reference: 40251125

E-Signing validated

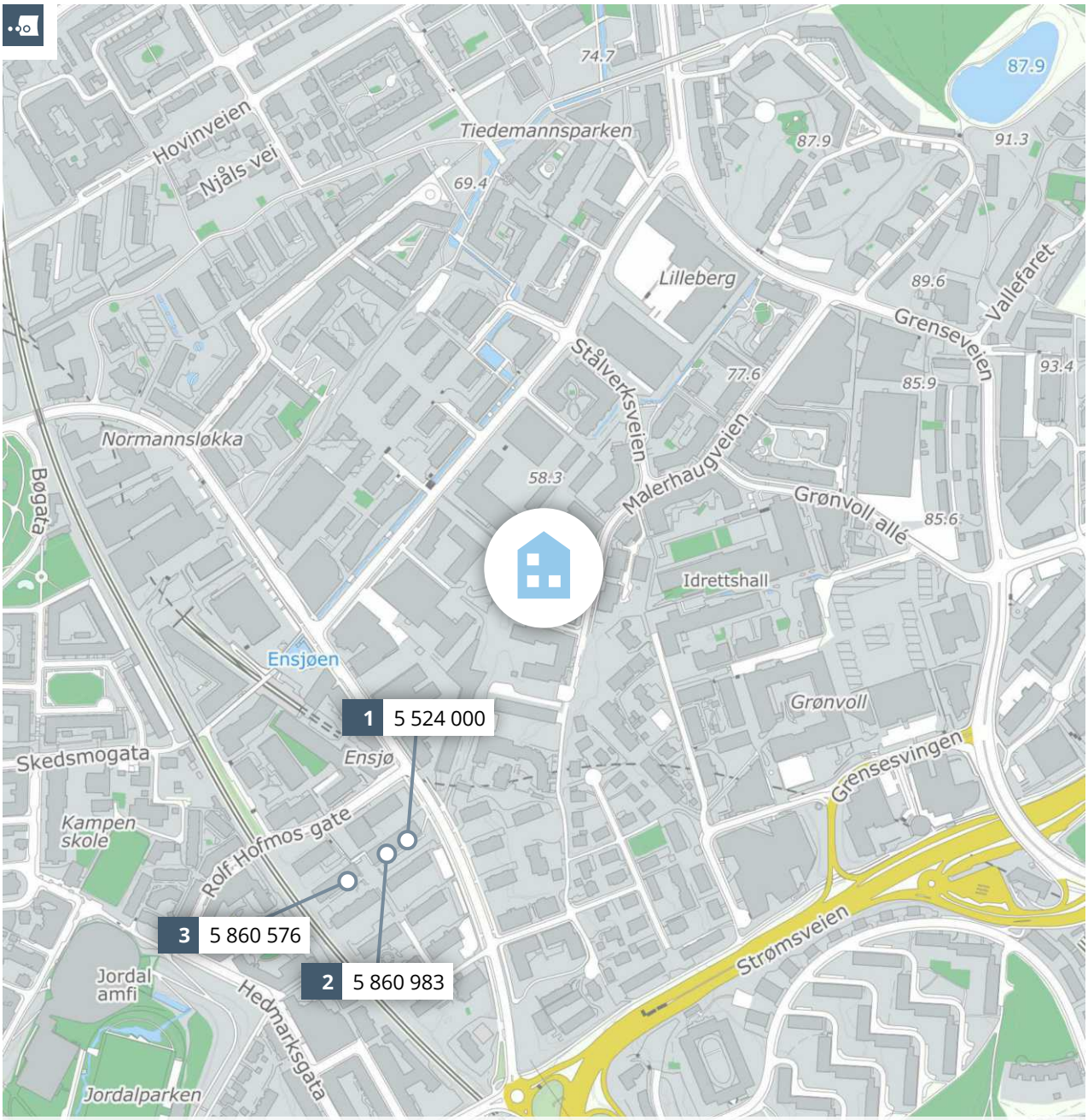
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Fredrik Torrejas Rognerudengen	96f685c4da78723c7acab269b5ce9f81ed8baf06	17.09.2025 22:33:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Preben Reinaas Rotlid	743ea88d7d49fe1321374c15e830989e4e7e1fcd	03.10.2025 12:43:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251125

- 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



Meglers verdivurdering

MALERHAUGVEIEN 26 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 27.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Malerhaugveien 26 D, 0661 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 129 BNR 40 FNR 0 SNR 53 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Ensjø sør

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	97 458
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rolf Hofmos gate 19 50 m² 2009 5. etg 2 sov	27.04.2023	3 100 000	**3 970 000**	1 554 000	5 524 000	**110 480**
2 Rolf Hofmos gate 17 56 m² 2009 5. etg 2 sov	19.08.2025	4 640 000	**4 530 000**	1 330 983	5 860 983	**104 660**
3 Rolf Hofmos gate 15 53 m² 2009 3. etg 2 sov	22.06.2023	3 980 000	**4 250 000**	1 610 576	5 860 576	**110 577**

3-roms selveier med flott beliggenhet i 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en praktisk og fin planløsning hvor rommene oppleves som romslige og med gode dagslysforhold. Fra stuen er det utgang til en stor, sydvendt balkong med gode solforhold og hyggelig utsikt. Leiligheten er velholdt med gjennomgående god standard.

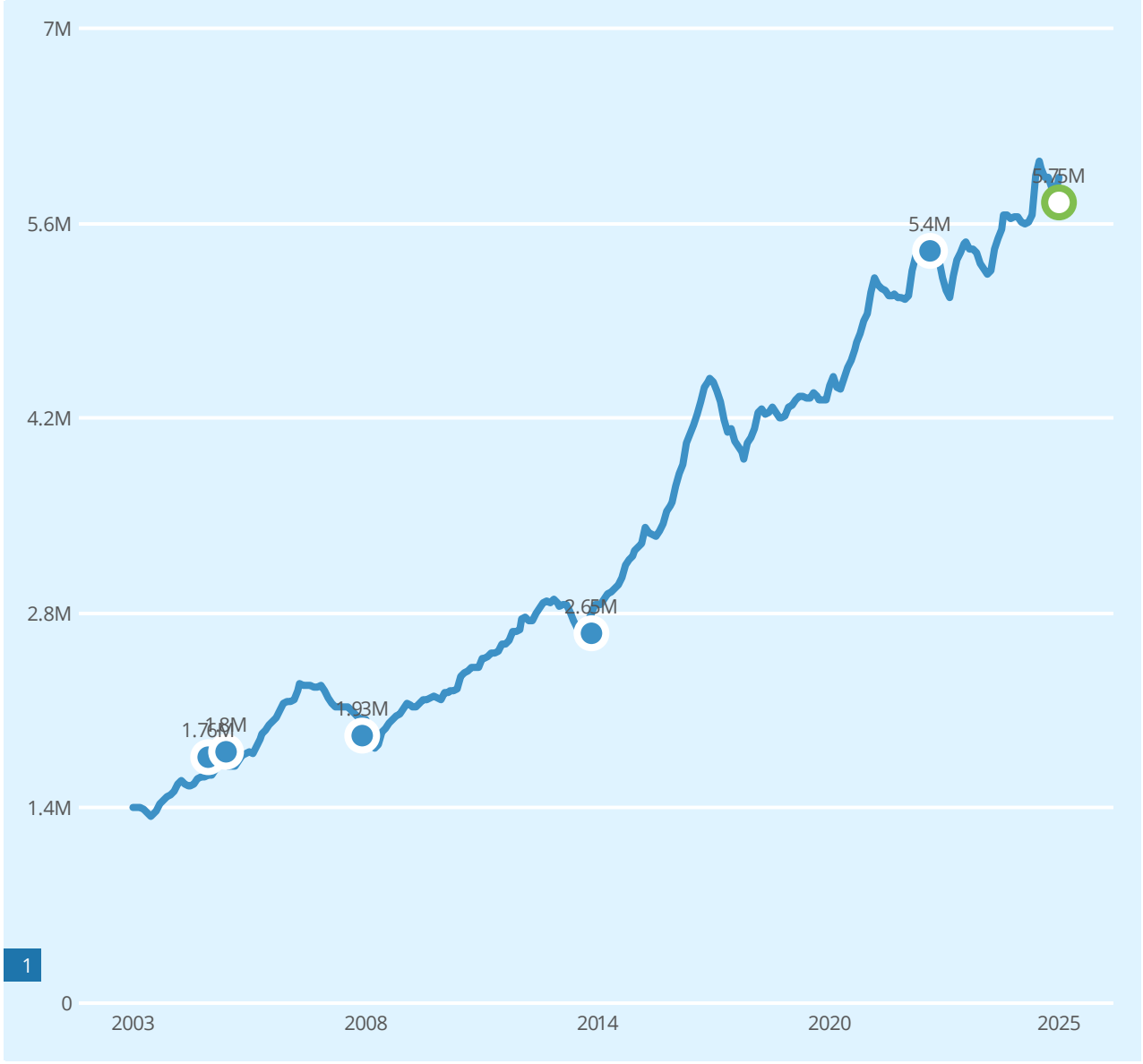
Solrik, sydvendt balkong på ca. 8,8 kvm
Store vindusflater
Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
Garasjeplass m. el-lader
Fjernvarme (Varmtv/oppvarming) inkl.
Innvendig bod på 4 m2 og kjellerbod på 5 m2.
Kabel-tv og bredbånd inkl.
Heis
Velordnet sameie med fine fellesarealer
Barnevennlig og spennende område under utvikling!
Du finner "alt" du måtte trenge innen kort avstand

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 ulik 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

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.06.2022	20.06.2022	07.09.2022	4 950 000	5 400 000	0	5 400 000
23.02.2014	04.03.2014	02.04.2014	2 600 000	2 650 000	0	2 650 000
08.08.2008	18.08.2008	06.10.2008	1 900 000	1 920 000	5 236	1 925 236
20.04.2005		20.04.2005	-	1 800 000	-	1 800 000
02.04.2004		29.11.2004	1 750 000	1 760 000	-	1 760 000

Leiligheter til salgs i Ensjø sør grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

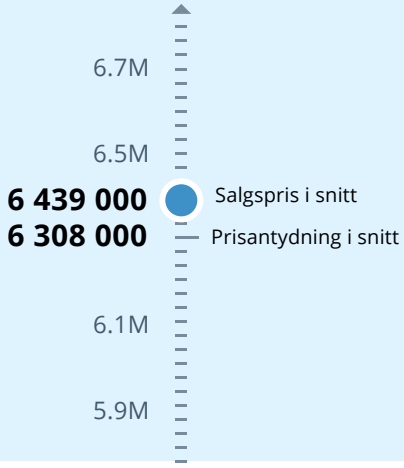


Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

Leiligheter solgt i Ensjø sør grunnkrets siste 3 mnd

32
leiligheter solgt

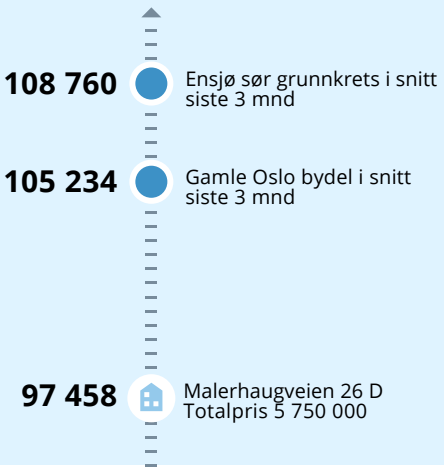


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

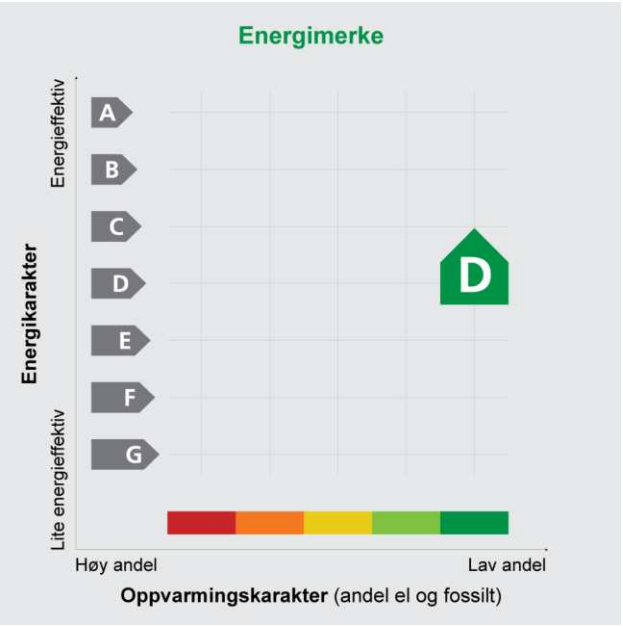
for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 26 D
Postnr	0661
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	40
Seksjonsnr.	53
Festenr.	
Bygn. nr.	81742022
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2022-1408803
Dato	09.06.2022



Innmeldt av	Audun Brekke

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 3: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 4: **Følg med på energibruken i boligen**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 26 D
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 09.06.2022 09:14:16
Energimerkenummer: A2022-1408803
Ansvarlig for energiattesten: Audun Brekke
Energimerking er utført av: Audun Brekke

Gnr: 129
Bnr: 40
Seksjonsnr: 53
Festenr:
Bygnr: 81742022

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 5: Luft kort og effektivt

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

Tips 9: Redusér innetemperaturen

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

Tips 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 21: Vask med fulle maskiner

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

Tips 25: Slå el.apparater helt av

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

Tips 29: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 33: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251125 . Vår ref.: 1176-1-53 Dato: 19.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Malerhaugveien
Organisasjonsnr:	987240881
Seksjonseier:	Rognerudengen, Kim Fredrik Torrejas
Medeier:	Rotlid, Preben Reinaas
Leilighetsnummer:	53
Adresse:	Malerhaugveien 26d, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	53
Gnr.	129
Bnr.	40

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86134360.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "Bredbånd" øker med kr 80 fra 01.10.2025 Linjen "Kabel-tv" øker med kr 22 fra 01.10.2025
Boligsameie omfatter 61 leiligheter samt er medeier i et garasjeanlegg med 60 av tot. 84 plasser. Garasjesameiet Malerhaugveien 24-26. eies av USBL Utleieboliger og Malerhaugen boligsameie. Byggeår 2003. Garasjeplass: Alle seksjoner unntatt seksjon 1-2-26 og 27 disponerer en garasjeplass, jfr vedtektene ¤ 5. Juridiske personer kan ikke erverve eller eie seksjoner i sameiet. Utleie: Må meddeles styret til registrering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 618,26,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	305,00	327,00 fra 01.10.2025
Felleskostnader	2 460,26	
Fjernvarme	683,00	
Bredbånd	170,00	250,00 fra 01.10.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	953,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	29 270,-
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 Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Geir Hallert, e-post: malerhaugvn@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1176

EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

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:

8. april 2025 kl. 18:00, Ensjøtunet Omsorg+, Malerhaugveien 10b.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

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

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1176 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 1176 E-Sameiet Malerhaugveien.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Randi Ødegård

  Erfaring som varamedlem i styret. Er nå villig til å velges som styremedlem.

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

- Joakim Dreier

  Ny i styret. Er interessert i å bidra til drift og vedlikehold av sameiet.
- Sofia Caroline Olsson Olsson

  Lang erfaring som styremedlem.. Ønsker å fortsette et år som varamedlem.

Styrets årsrapport

- Styret hadde konstituerende møte 5, juni 2024 og har hatt 10 styremøter i perioden fram til årsmøtet.
- I løpet av sommeren i fjor ble det på en terrasse satt opp et ureglementert rekkverk i trykkimpregnert tre. Det er regler for hva den enkelte kan gjøre med sin terrasse når det gjelder rekkverk og annet som endrer på fasaden. Rekkverket brøt med regelverket og ble etter pålegg fra styret fjernet.
- Garasjevask ble gjennomført, om enn noe sent på sommeren. I 2025 skal denne gjennomføres i mai.
- Styret har kjøpt inn en liten maskin for oppmerking av parkeringsplassene i garasjen og en oppfrisking av merkene er blitt gjennomført.
- Det har vært delte meninger om matter i heis og i felles gang, men styret valgte å fjerne disse da vi ikke synes det gjorde renholdet bedre. Tjenesten er lite kontrollerbar og man sparer noe på å ikke ha denne mattetjenesten.
- Et lynnedslag i mai 2024 skadet alle heisene på den måten et hovedkort ble ødelagt. Dette medførte store utgifter, men det ble tatt som forsikringssak og sameiet kom ut av det med kr 24.000 i egenandeler. Når det gjelder alarmoverføring har styret endret fra å ha en direkte avtale med Avarn til å kjøpe denne fra Orona som står for service på heisene. Litt penger å spare på denne endringen.
- Noen balkongtak har vært reparert på grunn av lekkasje som har medført vann ned på balkongen under. Det er nå et balkongtak utestående som må repareres, men i fjor høst fikk vi ikke tak i håndverkere som var interessert i å ta en slik jobb. Arbeidet fortsetter med å finne håndverker.
- Leilighetene har manglet bruksenhetsnummer eller H-nr. Styret har bestilt og satt på skilt på dører til alle leilighetene. Vi har også ryddet i ukurante postkasseskilt og fjernet gamle merker. Eierne er bedt om å kjøpe og sette på et standard postkasseskilt på sin egen postkasse.
- Ny garasjeport har vært på agendaen en tid og i desember 24 ble denne endelig ferdigstilt. Kostnad ca kr 130.000,-
- Dårlig varme i mange leiligheter på grunn av og tilstoppende radiatorer endte opp med et stort prosjekt i form av rensing av hele systemet i tillegg til en gjennomgang av radiatorene i hver enkelt leilighet. Kostnad totalt ca kr 270.000,-
- Styret er i ferd med å innhente tilbud på 11 nye lys/pullerter til baggården da disse er gamle og de gir dårlig lys. Det er ikke mulig å få tak i originale deler i form av nye lamper. Mange er skeive da de er for dårlig festet i bakken. Styret vurderer å skifte ut i løpet av sommer/høst. Kostnad ca kr 300.000,- som vil bli delt med USBL. Alternativt ser vi også på en mulighet for å modifisere og rette opp eksisterende pullerter, da til en helt annen kostnad.
- Ringeapparatene er gamle og svært vanskelig å få deler til. Styret vurderer også å investere i nye ringeapparater i løpet av sommer/høst.
- Dugnad er planlagt til 12. mai.
- Brannslukningsapparater i garasjen er byttet og skapene er ikke låst.

EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN
ORG.NR. 987 240 881, KUNDENR. 1176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 004 848	2 815 894	3 005 000	3 128 000
Andre inntekter		0	71 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 004 848**	**2 887 644**	**3 005 000**	**3 128 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-150 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-7 853	-11 645	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-119 593	-113 733	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	6	-22 126	-17 299	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-617 516	-195 002	-583 000	-495 000
Forsikringer		-141 257	-122 943	-135 000	-162 000
Kommunale avgifter	8	-642 162	-549 960	-638 000	-733 000
Energi/fyring	9	-596 515	-547 376	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 707	-379 682	-395 000	-411 000
Andre driftskostnader	10	-261 664	-274 484	-321 500	-334 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 947 543**	**-2 349 042**	**-3 059 500**	**-3 159 000**
DRIFTSRESULTAT		**57 305**	**538 602**	**-54 500**	**-31 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 361	48 201	0	0
Finanskostnader	12	-54	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**70 307**	**48 201**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**127 612**	**586 803**	**-54 500**	**-31 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		127 612	586 803		

EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN
ORG.NR. 987 240 881, KUNDENR. 1176

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 080	0
Forskuddsbetalte kostnader		118 574	91 927
Andre kortsiktige fordringer	13	222 188	231 834
Driftskonto OBOS-banken		544 680	574 961
Sparekonto OBOS-banken		1 546 127	1 492 196
SUM OMLØPSMIDLER		**2 453 649**	**2 390 918**
SUM EIENDELER		**2 453 649**	**2 390 918**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 159 902	2 032 290
SUM EGENKAPITAL		**2 159 902**	**2 032 290**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 028	37 037
Leverandørgjeld		268 719	321 591
SUM KORTSIKTIG GJELD		**293 747**	**358 628**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 453 649**	**2 390 918**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Geir Hallert /s/ Sofia Caroline Olsson /s/ Bjørn Ragnar Myrvold /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 052 216
Fjernvarme	604 932
Kabel-TV	223 260
Bredbånd	124 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 004 848**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 150 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 995, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 853.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 126
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 126**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-326 984
Drift/vedlikehold VVS	-9 846
Drift/vedlikehold elektro	-3 807
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 972
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 708
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 145
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-181 055
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-617 516**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-423 689
Renovasjonsavgift	-218 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-642 162**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-55 120
Fjernvarme	-541 395
SUM ENERGI / FYRING	**-596 515**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 454
Lyspærer og sikringer	-347
Vaktmestertjenester	-85 163
Vakthold	-4 963
Renhold ved firmaer	-106 125
Snørydding	-24 157
Andre fremmede tjenester	-12 153
Trykksaker	-14
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-995
Andre kontorkostnader	-994
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-3 200
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-261 664**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	56 887
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	141
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 333
SUM FINANSINNTEKTER	**70 361**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-54
SUM FINANSKOSTNADER	**-54**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fjernvarmekostnad Q4, viderefakturet i 2025	120 007
Kostnader til fordeling med USBL i Q4, viderefakturert i 2025	67 167
Kostnader til fordeling med USBL i Q1, viderefaktureres i 2025	35 015
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**222 188**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OIOAH-Q2WWO-AUNEP-OJZQM-PUGHZ-6BYO3

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-09 22:53:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OIOAH-Q2WWO-AUNEP-OJZQM-PUGHZ-6BYO3

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 1176 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

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
E-post: 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 EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

Organisasjonsnummer: 987240881
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Ensjøtunet Omsorg+, Malerhaugveien 10b.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Robin Johansen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av 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 Robin Johansen foreslått. Som protokollvitner ble Kamilla Johnsen og Per Øvind Eriksen 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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Randi Ødegård

Følgende stilte til valg:
Randi Ødegård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Dreier
Sofia Caroline Olsson

Følgende stilte til valg:
Joakim Dreier
Sofia Caroline Olsson

Protokollen signeres av

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Kamilla Johnsen /s/

Protokollvitne 2: Per Øvind Eriksen /s/

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

org.nr. 987 240 881

Vedtektene er fastsatt på konstituerende sameiermøte den 24.10.2003.
Revidert på årsmøte 25. april 2018 iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på årsmøte 28. mai 2020. Endret på årsmøte 30. mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Malerhaugveien. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. oktober 2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 61 boligseksjoner på eiendommen. Gnr. 129 bnr. 40 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av 1 balkong til hver seksjon, med unntak av seksjon 25 som har 2 balkonger.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på seksjonens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

BESKYTTET

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eier av seksjon som ikke selv bebor seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Fordeling av parkeringsplasser samt boder

4-1 Rettslig disposisjonsrett
Seksjon 3 - 25 og 28 - 61 i sameiet har bruksrett til parkeringsplass i garasjen. Denne retten er tinglyst i **garasjesameiet** i form av en liste over hvilke leiligheter som har rett til hvilke plasser. Plassen følger seksjonen og kan ikke omsettes selvstendig. Garasjen er ordnet som et eget garasjesameie med bruksnr. 429/1 og eies i felleskap av sameiet og USBL med eierbrøk som er lik antall plasser. Sameiet eier 60 garasjeplasser og USBL eier 24 plasser. Fordelingen av plasser er gjort av utbygger når bygget var nytt.

Alle seksjoner ble også tildelt bod i fellesområdene av utbygger når bygget var nytt. Disse bodene følger også seksjonen og kan ikke omsettes selvstendig.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

BESKYTTET

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Seksjonseier er også forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder o.l. som er montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, evt. på fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen.

(13) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

(14) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig

BESKYTTET

betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre styremedlemmer samt to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

BESKYTTET

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

BESKYTTET

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

BESKYTTET

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

BESKYTTET

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåking

11-1 Formål
Sameiet kan bruke videokameraer i følgende områder: fellesgarasjen, inngangsdører fra gateplan, bodområder og søppelboder. Hensikten er å avdekke og dokumentere mulige innbrudd, hærverk og andre skader på Sameiets områder. Dette skjer i henhold til Datatilsynets til enhver tid gjeldende regler for slik overvåking

11-2 Retningslinjer for bruk
Tilgang er passordbeskyttet, og kun styremedlemmer har tilgang. Opptak slettes automatisk etter 7 dager. Opptak sjekkes bare ved henvendelse fra eiere, eller ved oppdagelse av hendelser relatert til nevnte hensikt i avsnittet over.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

12-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter

BESKYTTET

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BESKYTTET

BEBOERREGLER
FOR
E-SAMEIET MALERHAUGVEIEN

Generelt:

1. Disse beboerreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og nødvendige opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til Sameiets drift og sikring mot unødvendige tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til en hver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Ved utleie plikter utleier (eier) å informere leietaker(ne) om Sameiets vedtekter og beboerregler ved å overlevere dette i skriftlig form.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene 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 beboerreglene, vil styret sende en skriftlig advarsel. Mer enn 2 skriftlige advarsler kan medføre begjæring om utkastelse og/eller tvangssalg.

Leilighetene:

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 må det vises særlig hensyn.
6. Arbeide og bruk av verktøy som boremaskin, hammer osv. mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til et tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktivitetene må aldri foregå over lengre tidsrom av gangen.
7. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen ellers kan fordampe, slik at kloakkgasser kan sive opp.
8. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Luftelukene må holdes åpne slik at ventilasjonene kan virke som forutsatt. Det er under enhver omstendighet ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert.
9. Utvendige markiser og/eller persienner er tillatt satt opp, men disse må være i henhold til de standarder, utførelse og farger som til enhver tid er vedtatt av Sameiet.

Terrassene:

10. Terrassene skal holdes ryddige og ikke benyttes som bod/lagerplass. Søppel må ikke oppbevares på terrassene. Innglassing eller andre faste fasadeendringer er ikke tillatt.

11. Bruk av terrassekasser er den enkelte beboers ansvar. Man må imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene slik at nedfall av blader osv. til leilighetene under unngås. Bruk av slange for vanning og evnt. spyling av terrassegulvet er ikke tillatt. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, jord, blomster eller noe annet faller ned på underliggende terrasser. Dette omfatter også ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra terrassene eller vinduer.
12. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må dette gjøres slik at tøyet ikke er synlig fra bakkeplan. De som har leilighet på bakkeplan er unntatt fra dette, men bes vise hensyn. Det er ikke lov å montere tørkesnorer oppunder taket over egen terrasse. Lufting på søndager og helligdager er ikke tillatt.
13. Grilling på terrassene er kun tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill i enhver form er forbudt på grunn av brannfaren.

Oppgangene/bodområder:

14. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på port telefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som skal til vedkommende beboer. Post- og avis-bud har egne nøkler.
15. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette noen ting, herunder barnevogner, akebrett eller sykler. Slike gjenstander må plasseres i egne boder. Papir og reklame som ikke ønskes tatt vare på må bringes med og kastes i papir/søppelcontainerene.
16. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på ringetablå og egen postkasse er merket med standard skilt og skrifttype. Kontakt styret for info om hvor skiltene skal bestilles.
17. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellerganger og bod områder uten om egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

Søppelrommene:

18. Søppelrommene må kun brukes til vanlig husholdningsavfall, og alt avfall skal plasseres i containerne for dette. Papir-containerne skal benyttes til papir og papp. Store esker må rives/brettes slik at de går inn i containerne. Dersom disse containerne er fulle, må vaktmester kontaktes. Større gjenstander som for eksempel tv-apparater, vaskemaskiner og kjøleskap må fraktes bort for egen regning.

Grøntanlegg, gangveier, parkering:

19. Beboerne oppfordres til ikke å forsøple fellesarealene og heller bistå aktivt med å holde sameiets områder pene og ryddige. Kjøring med bil på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved transport av tunge eller mange kolli. I slike tilfeller er det ikke lov å hensette bil uten sjåfør til stede i mer enn 10 min. Kjøring må skje med lav hastighet og med største forsiktighet av hensyn til barnas lekeplass på tunområdet.
20. Moped og motorsykkelkjøring på gangveiene er forbudt.
21. All ferdsel på steinene langs husveggene, tråkking i blomsterbed og over andre beboeres terrasser på bakkeplan er strengt forbudt.

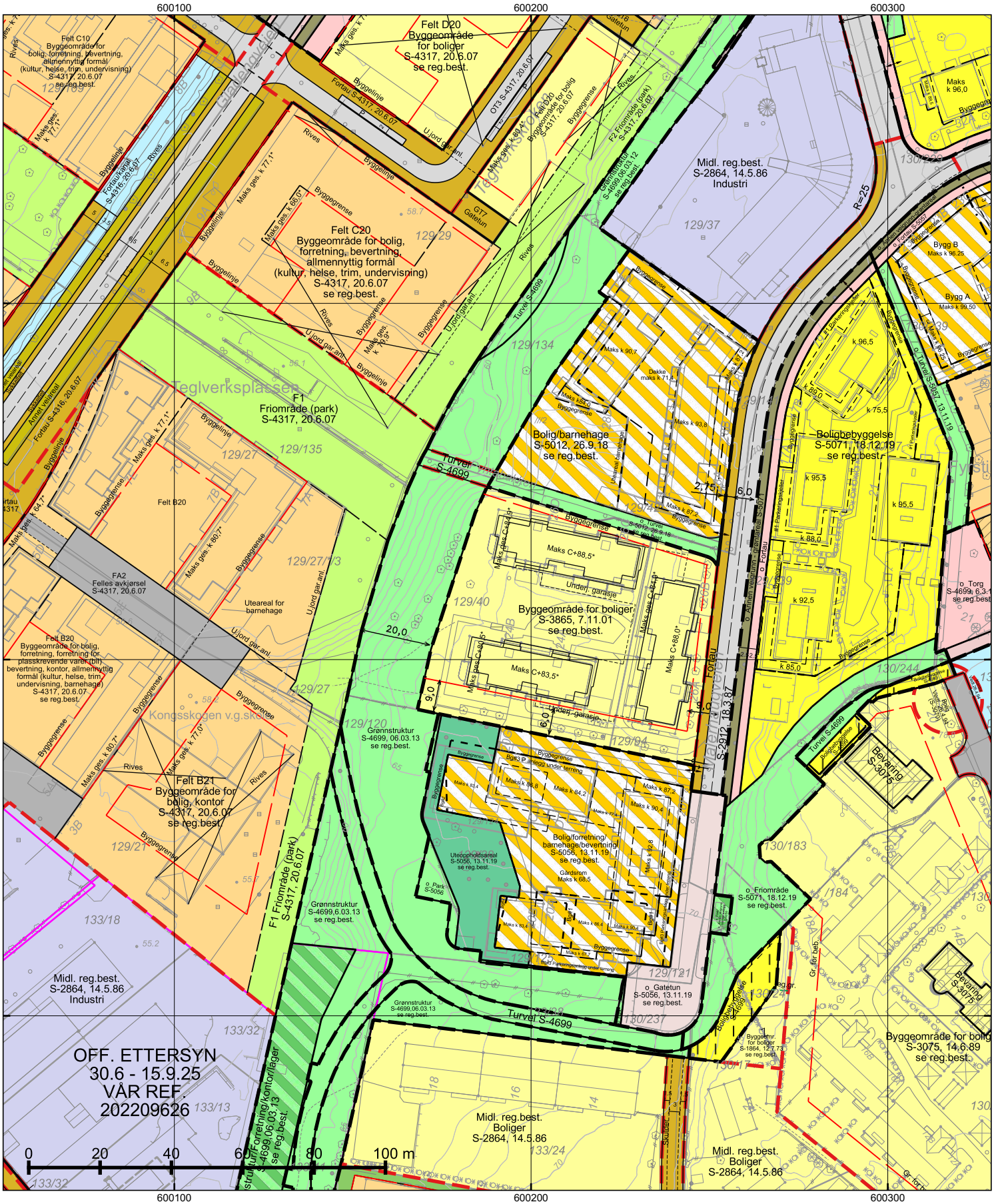
Dyrehold:

22. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesarealer er det båndtvang hele året for alle typer husdyr. Lufting av disse på sameiets fellesarealer er ikke tillatt, og beboerne med ansvar for husdyr plikter straks å fjerne evnt. ekskrementer hvis uhellet er ute. Når det gjelder barnas sandkasse så omfatter plikten å sørge for at dyrene ikke gjør fra seg noe her.
23. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET I MALERHAUGVEIEN 24-26

1. **All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser. Kjøretøyet skal parkeres slik at det ikke er til sjenanse for naboene.**
2. **Bilplassen skal kun benyttes til oppstilling av godkjent kjøretøy. Reparasjoner, vask og annet vedlikehold er ikke tillatt.**
3. **Sameiet er uten ansvar for verdier/saker som oppbevares i kjøretøyet, og har ikke ansvar for skader som kjøretøyet måtte bli påført i garasjen på grunn av kollisjon, feilaktig parkering eller av andre årsaker.**
4. **Uvedkommende har ikke adgang i garasjen. Brukeren er ansvarlig for skade påført garasjen av vedkommende selv, hans familie, folk ansatt i hans tjeneste eller andre som han gir tilgang til garasjen.**
5. **Den enkelte bruker må sørge for at plassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn, olje osv. må ikke etterlates i garasjen.**
6. **Hvis kjøretøyet ikke har registreringsnummer, må lapp med navn, adresse og telefonnummer på eieren være synlig på/i kjøretøyet.**
7. **Brukeren plikter å etterfølge oppslag og varsel fra Sameiets styre. Skriftlige og digitale meldinger fra Styret gjelder på samme måte som ordensreglene.**
8. **Garasjen skal kun brukes til hensetting av brukskjøretøyer som bil, mc og sykkel. Ved lengre tids fravær/ferie bør eiere og leietakere sørge for å ha på plass et alternativ for fjerning av kjøretøyet, slik at borttauing av kjøretøyet kan unngås. Sameiet kan ikke stilles ansvarlig for eventuelle skader ved borttauing. Sameiet vil ved behov informere via Vibbo.no og Sameiets Facebookside.**

   Langtidslagring eller plassering av containere er ikke under noen omstendighet tillatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147568/ 86519498
Deres ref.:
Adresse: Malerhaugveien 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/40

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

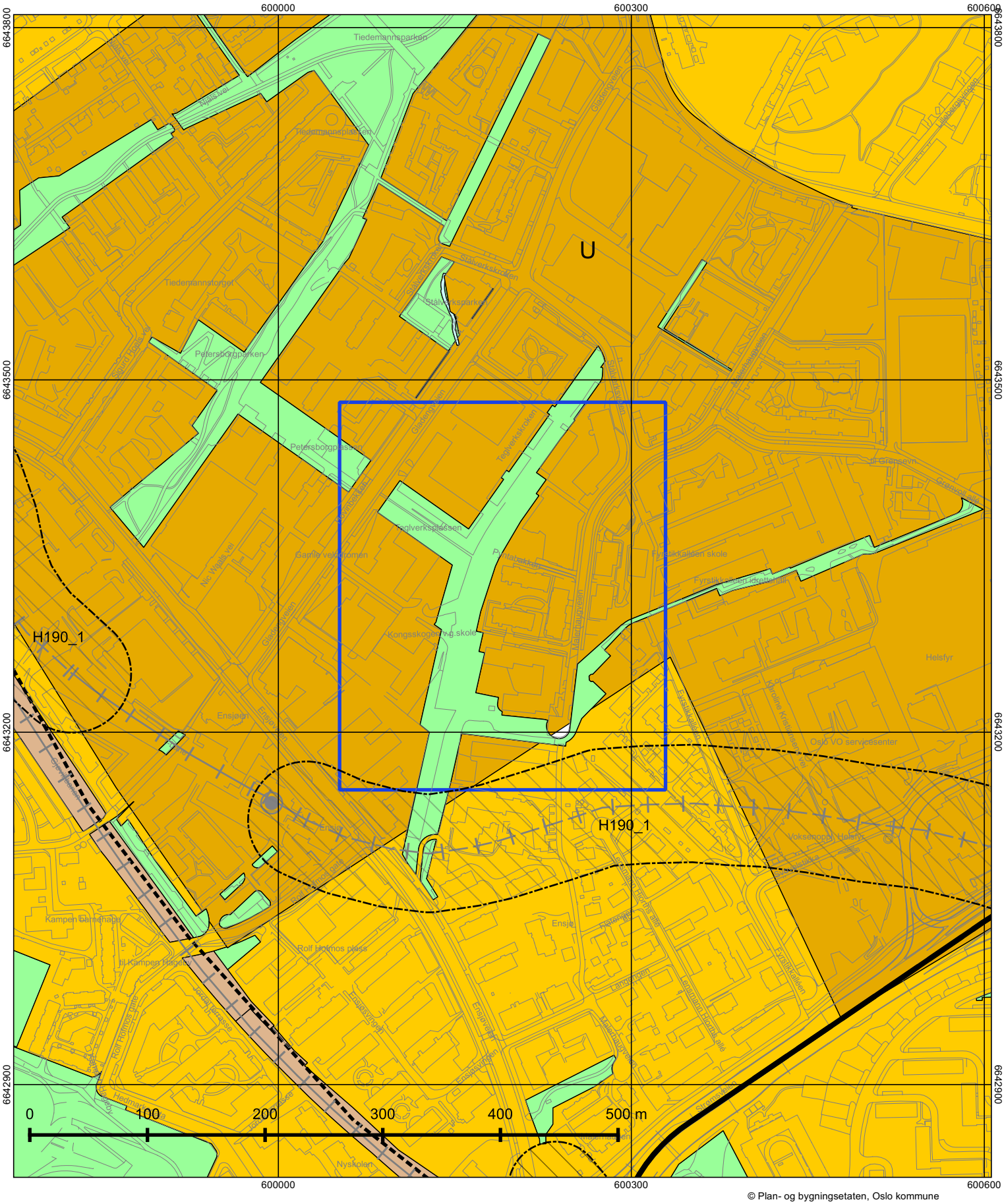
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147568/86519498
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



Oslo

S-3865

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Maler- haugveien 24-26, Ensjø, som omreguleres fra byggeomr. for indu- stri til: -Byggeområde, boliger. -Offentlig trafikkområde, gang- vei.

Vedtaksdato: 07.11.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200006423
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 642300

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALERHAUGVEIEN 24-26, GNR. 129/BNR. 40.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP og datert 09.02.01, revidert 23.08.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
-byggeområde: boliger
-offentlige trafikkområder: gangvei

§ 3. Byggeområde
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks gesimshøyde og maks byggehøyde. Maks tillatt bruksareal (T- BRA) = 8000 m2. Garasjekjellere samt balkonger inntil 2,5 meter dybde skal ikke medregnes i bruksarealet. Balkonger/svalganger kan krage ut 2,5 meter utenfor angitte byggeliv. Leilighetssammensetningen skal være maks. 30% 2-roms og minimum 70 % 3-roms eller større. Av disse 70% skal minst 30% være 4-roms eller større. Øverste etasjes veggliv skal være noe tilbaketrukket, jfr. planens anvisning av øverste etasjes byggeliv.
Areal langs tomtens søndre grense skal sikre fremtidig forbindelse, fra Malerhaugveien i retning Gladengveien.

§ 4. Utomhusareal
Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for byggetiltak skal det foreligge en utomhusplan. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye høydekoter, avkjørsler, parkeringsplasser, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer ol. Opparbeidelsen av utomhusarealene skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse. Utomhusarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5. Parkering
Parkering skal anordnes under terreng, i kjellere under bebyggelsen. Parkeringsdekningen skal være 0,7 plasser pr. leilighet.

§ 6. Atkomst
Atkomst til parkeringskjellere skal skje fra Malerhaugveien. Atkomst fra Malerhaugveien skal skje som fellesatkomst for Malerhaugveien 24/26 samt Malerhaugveien 20. Begge er sikret atkomst ved tinglyst avtale om fellesatkomst.

§ 7. Forurensning
Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forkrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende rapport. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport «Anbefalte faglige normer for inneklima» (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport. Materialer fra riving av eksisterende bygg og masser fra grunnen skal behandles i henhold til gjeldende retningslinjer

§ 8. Fjernvarme
Bygninger som oppføres innenfor planens avgrensing skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Oslo

S-4699

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

Vedtaksdato: 06.03.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200902893

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200902893

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 *Arealformål og bestemmelsesområde*
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

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

Grønnstruktur
- Grønnstruktur
- Turveg

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

Midlertidig anleggsområde

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

§ 4 *Samferdselsanlegg og infrastruktur*

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

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

4.3 Fortau
Arealet skal være offentlig.

4.4 Torg
Arealet skal være offentlig.

4.5 Gang-/sykkelveg
Arealet skal være offentlig.

§ 5 *Grønnstruktur*

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

5.2 Grønnstruktur - utforming og funksjoner

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

5.3 Turveg

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

§ 6 *Kombinert grønnstruktur/forretning/ kontor/lager*

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

§ 7 *Midlertidig anleggsområde (Bestemmelsesområde)*

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

§ 8 *Universell utforming*

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

§ 9 *Overvannshåndtering*

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

§10 *Fremmede arter*

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.03.2013

Une Brita Skoe, bem.

Oslo

S-5012

Malerhaugveien 28. Detaljregulering til bolig/barnehage

Vedtaksdato: 26.09.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201402289

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5012
Vedtatt 26.09.2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Malerhaugveien 28, Ensjø

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr. 129, /bnr 40 og 42.

Kartnummer OBI-201402289, 17.09.2015 og revidert 28.05.2018.

Planens hensikt

- Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse og barnehage med tilhørende infrastruktur.
- Planen skal også sikre en offentlig tilgjengelig forbindelse mellom Malerhaugveien og Østre parkdrag.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.
Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.
Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunen ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal (BRA) = 7350 m².
Herav tillates maks. 6650 m2 BRA boligareal, og minimum 700 m² BRA skal innpasses til barnehage i underetasje mot nordvest med inngang i 1. etg.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal.

Plan som ligger helt under terreng eller som har himling lavere enn 0,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.

Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng, skal ikke regnes med i BRA.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som vist på plankartet.
Trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer, støttemurer og rekkverk tillates etablert mellom ulike terrengnivåer.
Langs plangrensen i nord, tillates det etablert trapp mellom nivå med maks regulert kote +71,4 og bakkenivå i nordvest.
Det tillates etablert trafo utenfor byggegrensene.

For bygg med maksimal kote+90,7: Over kote+87,2 tillates kun oppført nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, på inntil 15 % av takflaten. I tillegg kan det oppføres pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner på inntil 30 % av takflaten.

For bygg med maks kote+93,8: Over kote +90,3 tillates kun oppført nødvendige takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, på inntil 15 % av takflaten. I tillegg kan det oppføres pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner på inntil 30 % av takflaten.

Balkonger kan krage ut over byggegrense, innenfor eiendomsgrensene, med inntil 2,5 meter, men ikke nærmere enn 3 meter til nabogrense i nord.

Oppganger til boliger i blokk langs Malerhaugveien skal ha inngang fra Malerhaugveien.

2.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og material-bruk.
Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Ensidig orienterte leiligheter mot nord tillates ikke.
Trapper, ramper, terrengforstøtninger/murer, støttemurer og rekkverk skal i materialvalg og formspråk inngå i en samlet funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til øvrig bebyggelse.
Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annet transparent materiale.

2.4 Leilighetsfordeling

I planområdet skal det være følgende leilighetsfordeling:
Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
Minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

2.5 Krav til uteoppholdsareal

Uteareal barnehage:
Uteareal for barnehage opparbeides innenfor bestemmelsesgrense for uteareal barnehage som vist på plankartet.
Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og

individuelt. Uteareal må være sammenhengende, 30 % av uteareal skal bestå av naturlig dekke/vegetasjon.
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere etter barnehagens stengetid.

Uteareal boliger:
Uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlende BRA. Minimum 60 % skal ligge på terreng eller lokk. På minst 20 % av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 80 cm vekstlag over konstruksjon.
Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal ha sollys i 5 timer pr. 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15:00 og 20:00.
Uteareal skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning og belysning.
Takterrassene skal fremstå som grønne tak og ha variert beplantning, møblering og vindskjerming. Minst 20 % av takterrassene skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Det skal være beplantning langs Malerhaugveien.
Alle leiligheter skal ha balkong eller privat uteareal.

2.6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og felles takterrasser i målestokk 1: 200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall og interne gangveier, samt oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy.
Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet.
Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan utomhusarealene ferdigstilles senest påfølgende sommer.

2.7 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

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

Bil:
Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser per 100 m2. BRA bolig
Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m2 BRA forretning.
Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m2 BRA kontor
Fra 0 til 0,36 plasser per 10 seter for restaurant (bevertning)

Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

Sykkel:
3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks/studentboliger

Fra 18 plasser per 1000 m2 BRA forretning
Fra 21 plasser per 1000 m2 BRA kontor
Fra 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, dvs. minst 1m i bredden og 2,5 m i lengden.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

All parkering for bil skal anordnes i parkeringskjeller.

2.9 Støy
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:
Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.
Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
Vindu utsatt for støy over Lden 55 dB må etableres med lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.
Støynivå på utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være Lden $\leq$ 60 dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være Lden $\leq$ 55 dB.
Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

2.10 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. De til enhver tid gjeldene retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.1 Turvei
Turveien skal være offentlig.

Det skal opparbeides en turvei over planområdet fra fortau i Malerhaugveien frem til friområdet i vest som vist på plankartet. Turveien skal i størst mulig grad følge eksisterende høydekoter i terrenget. Turveien skal være universelt uformet fra Malerhaugveien til barnehagens uteareal.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (uteareal for barnehage)
Barnehagens uteareal skal opparbeides innenfor BG#1 uteareal barnehage

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før igangsettingstillatelse

5.1 Østre parkdrag
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal friområdet Østre parkdrag være sikret opparbeidet.

6 Før bebyggelse tas i bruk

6.1 Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal turveien mellom Østre parkdrag og Malerhaugveien være opparbeidet, jf. 3. Sammen med søknad om rammetillatelse på gangforbindelsen, skal det innsendes dokumentasjon på at Vann- og avløpsetaten er varslet, slik at tiltak på ledninger kan planlegges samtidig med opparbeidelse av gangforbindelsen. Byggeplan skal forelegges og godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

6.2 Fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Malerhaugveien mellom Stålverksveien 2 og gatetun i Malerhaugveien 20 være opparbeidet iht. gjeldende regulering. Byggeplan skal forelegges og godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse. Fortau skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.09.2018 sak 293. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.10.2018

Isabell Lexow, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
MALERHAUGVEIEN 26D

Dato: 19.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519498
8764789

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 40

Vi viser til bestilling av 20250919 for MALERHAUGVEIEN 26D.

GNR. 129 BNR. 40

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.01.1943.

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

4757 m²

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

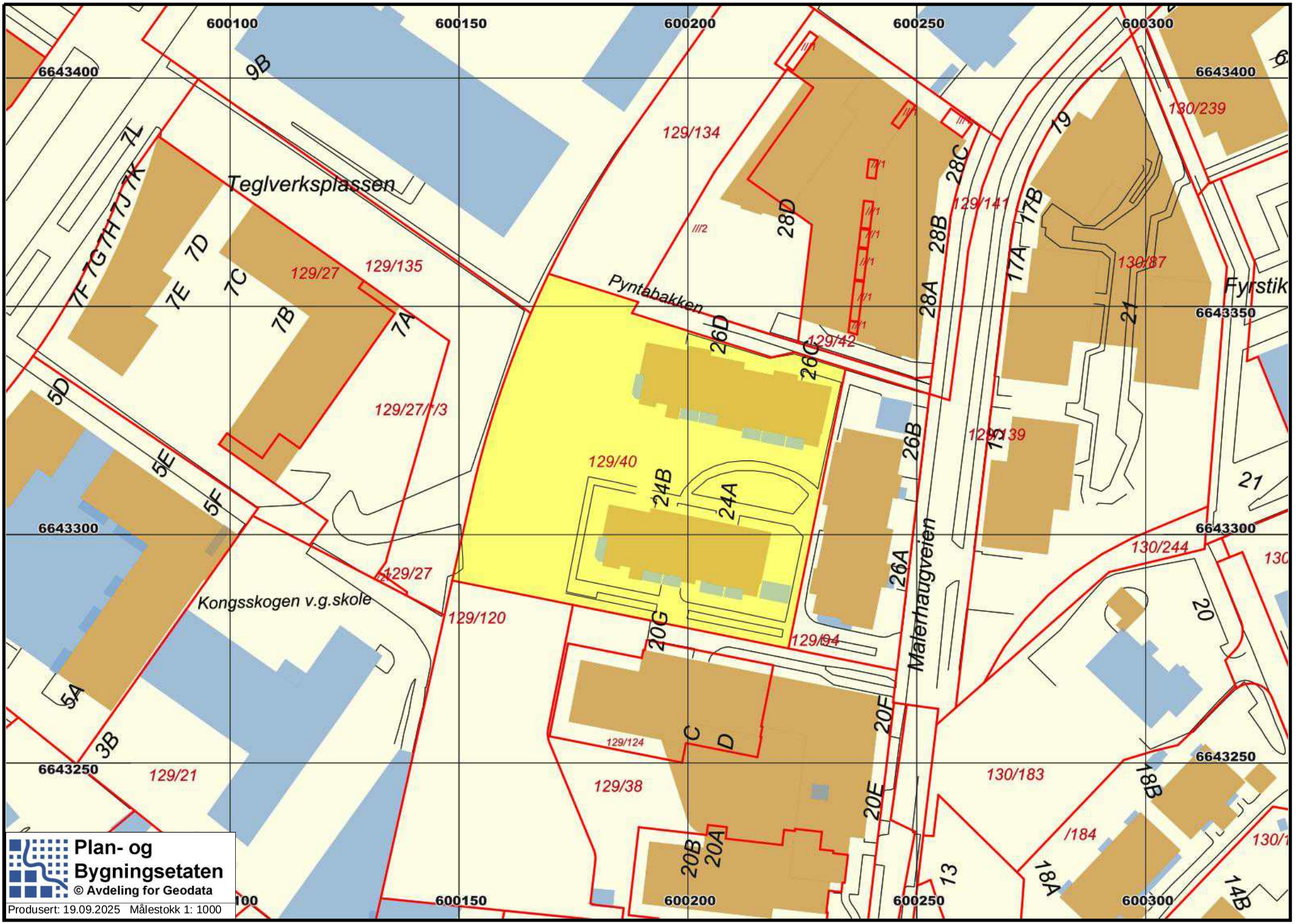
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600100
600150
600200
600250
600300
6643400
6643350
6643300
6643250
Teglverksplassen
Pyntebakken
Kongsskogen v.g.skole
Fyrstikk
Maierhaugveien
129/134
129/135
129/27
129/27/1/3
129/40
129/42
129/139
129/94
129/120
129/124
129/38
129/21
130/239
130/87
130/244
130/183
/184
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.09.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Postboks 4714 Nydalen
0421 OSLO

KOPI

Dato: 25 AUG 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200112622-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALERHAUGVEIEN 24	Eiendom:	129/40/0/0
Tiltakshaver:	Backe Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 4720 Torshov, 0421 OSLO
Søker:	AS Ingeniør Gunnar M. Backe	Adresse:	Postboks 4714 Nydalen, 0421 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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), § 33.

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

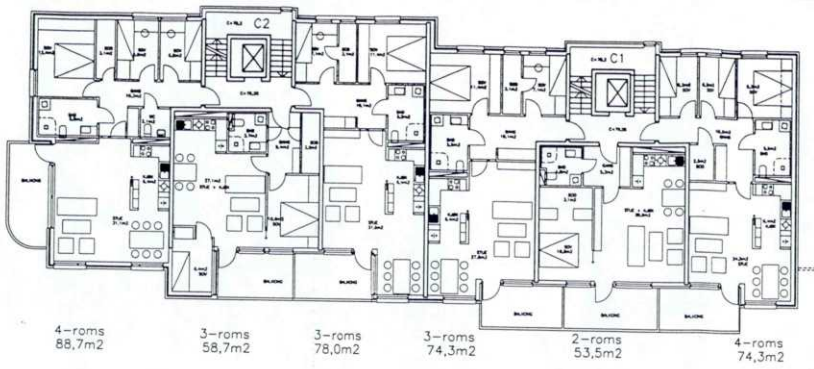
Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

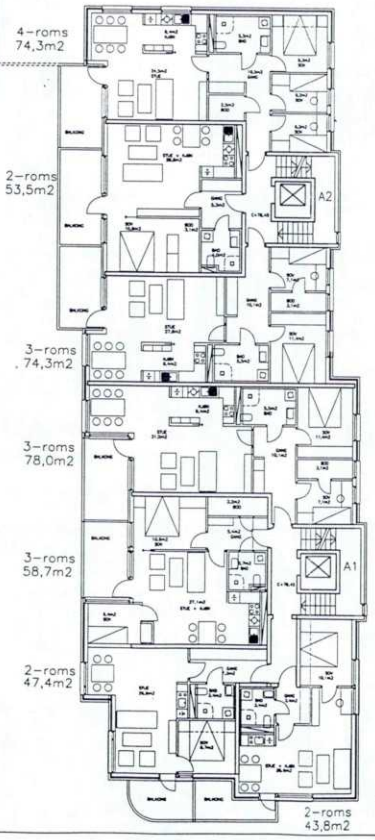
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

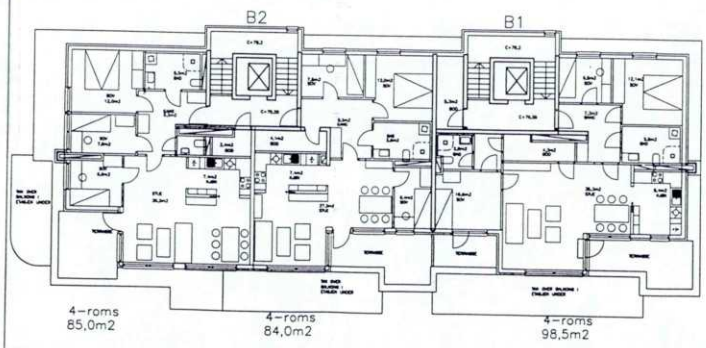
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA







18

FORELØPIG 04.04.02

BACKE

petter bogen

MALERHAUGVEIEN 24 - 26

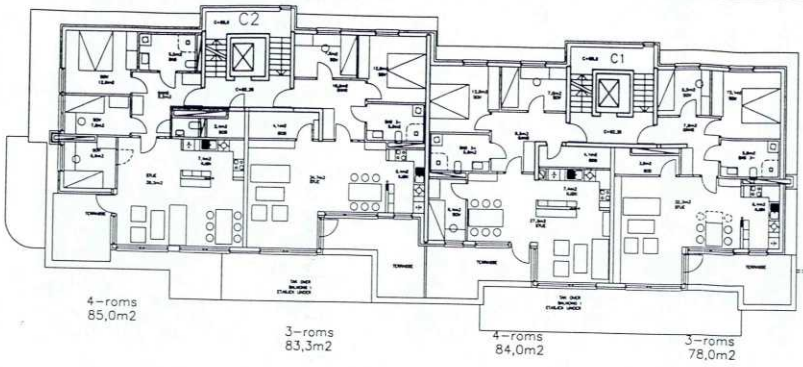
BYGG A	4.etg
BYGG B	5.etg (topp)
BYGG C	5.etg

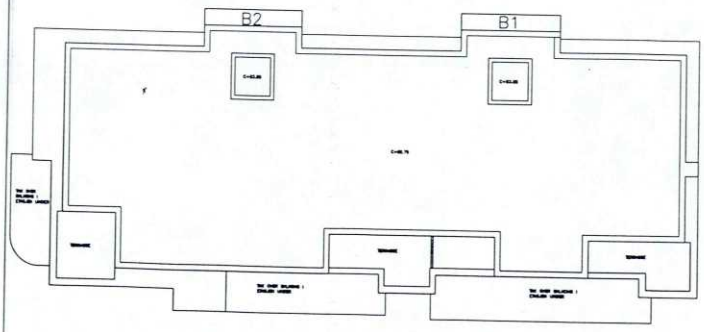
Justert rammesøknad

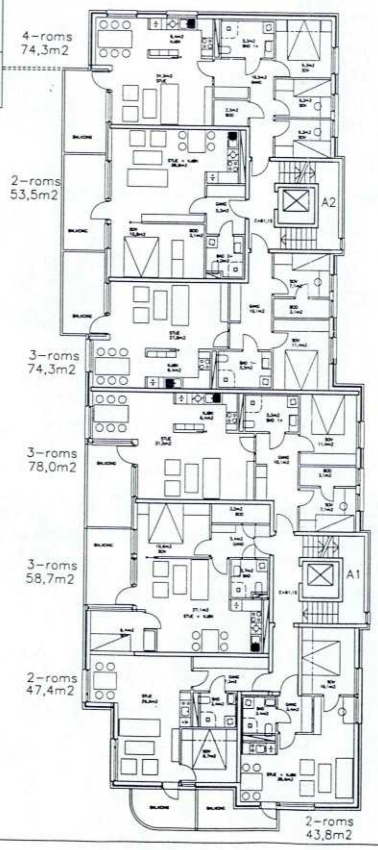
141202
1:200

A105 A

F:\Boligbygg\Malerhaugveien\Totalentreprise\Justert rammesøknad\A105 A-4 B-5 C-5.dwg, 05.04.02 10:55:30







19

FORELØPIG 04.04.02

BACKE

MALERHAUGVEIEN 24 - 26

BYGG A	5.etg
BYGG B	Takplan
BYGG C	6.etg (topp)

Justert rammesøknad

141201
1:200

A106 A

F:\Boligbygg\Malerhaugveien\Totalentreprise\Justert rammesøknad\A106 A-5 B-tp C-6.dwg, 05.04.02 10:57:15

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 129 Bnr.: 40 Fnr.: Snr.: 53

Adresse(r):

Gateadresse:	Malerhaugveien 26 D
Gatenr:	14582
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0661 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:29.09.2025 kl. 14.36

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/992981-1/200 07.09.2022 10:25	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1113273-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2022/992982-1/200 07.09.2022 10:25	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 4 000 000 Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 Panthaver: SPAREBANK 1 SMN ORG.NR: 937 901 003 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1113273-1/200 18.09.2025 14:35	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 7 187 500 Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1113273-2/200 18.09.2025 14:35	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1943/2380-1/105 19.03.1943	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om bebyggelse

	Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40
1943/2383-2/105 19.03.1943	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40
1961/1155-1/105 01.02.1961	BESTEMMELSE OM GJERDE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40
1969/12196-1/105 30.07.1969	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40
2002/42551-1/105 28.06.2002	ERKLÆRING/AVTALE Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.vei. Bestemmelse om veg , plikt til å overdra veigrunn til Oslo kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

2003/23292-1/105 15.04.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

2003/62532-1/105 30.09.2003 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 429 BNR: 1
Bestemmelse om gjensidig bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

2003/62532-4/105 30.09.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidige plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

2003/69356-2/105 24.10.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/70372-1/105 29.10.2003 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 429 BNR: 1
Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2003/69356-1/105 24.10.2003 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/4280
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-61

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1990/42822-1/105 13.07.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 22

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 37

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 52

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 61
Bestemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38, 40 og 41. Fl. best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

1990/42822-2/105 13.07.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 120
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 121
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 16

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 31

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 122 FNR: 0
SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 123
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 21

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 124 FNR: 0
SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 20

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0
SNR: 35

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 36
Bestemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38,40 og 41. Fl. best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

1990/42822-3/105 13.07.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 11

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 26

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 41

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 56

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 61
Betemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38,40 og 41. Fl.best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

2003/62532-2/105 30.09.2003

BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 42 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 42 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 42 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 134
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

2003/62532-3/105 30.09.2003	BEST OM GARASJE/PARKERING Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 429 BNR: 1 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40

Returneres til
Krogsveen Nybygg
Boks 101
1319 Bekkestua

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	129	40		

DAGBOKNR.: 69356
24 OKT 2003
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
310542 [redacted]	Olaf M. Engelhardtsen	1/2
190951 [redacted]	Jan Chr. Engelhartsen	1/2

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	43	B	13	B	88	B	25	B	98	B	37	B	74	B	49	B	74	B
2	B	42	B	14	B	58	B	26	B	43	B	38	B	53	B	50	B	53	B
3	B	88	B	15	B	74	B	27	B	42	b	39	B	74	B	51	B	74	B
4	B	58	B	16	B	53	B	28	B	88	B	40	B	88	B	52	B	88	B
5	B	74	B	17	B	74	B	29	B	58	B	41	B	58	B	53	B	58	B
6	B	53	BG	18	B	88	B	30	B	78	BG	42	B	78	B	54	B	78	B
7	B	74	BG	19	B	58	B	31	B	74	BG	43	B	74	B	55	B	74	B
8	B	88	B	20	B	74	B	32	B	53	BG	44	B	53	B	56	B	53	B
9	B	58	B	21	B	53	B	33	B	74	BG	45	B	74	B	57	B	74	B
10	B	74	B	22	B	74	B	34	B	88	B	46	B	88	B	58	B	85	B
11	B	53	B	23	B	85	B	35	B	58	B	47	B	58	B	59	B	83	B
12	B	74	B	24	B	84	B	36	B	78	B	48	B	78	B	60	B	84	B

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4280 = nevner: 4280

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 69356 Tinglyst: 24.10.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
10/9-03	Jan Chr. Engelhartsen Olaf M. Engelhardtsen Hjf. Fullmakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo den 10/9-03	[signature]	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
129	40		

Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
21/10-03	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
10/9 03	Jørn Ouren

Jørn Ouren
Hht. Fullmakt

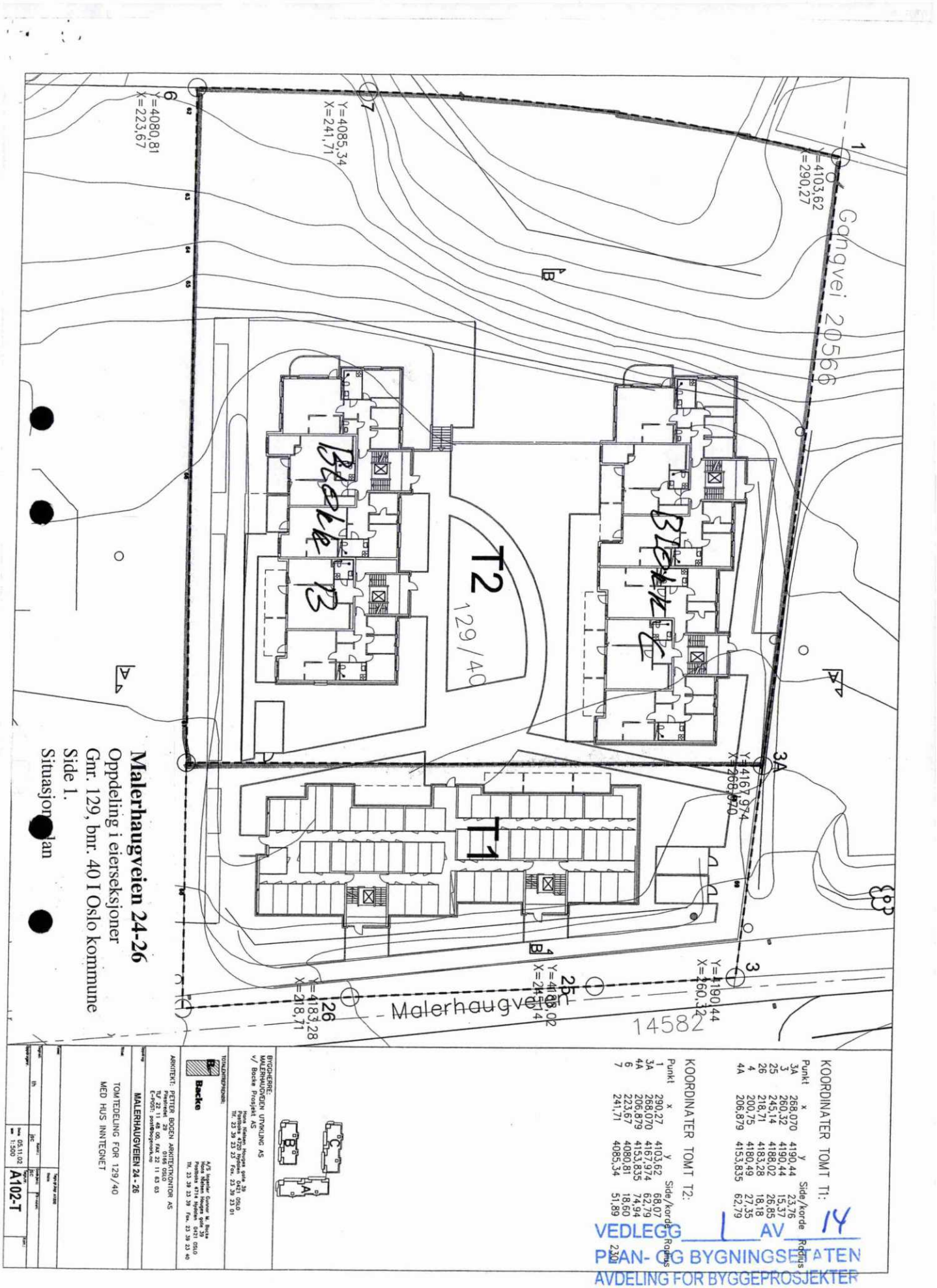
Begjæring om seksjonering Side 4.

Seksjon	Formål	Brøk	Tillegsareal
61	B	78	B

10/9-03
Dato

Partenes underskrift

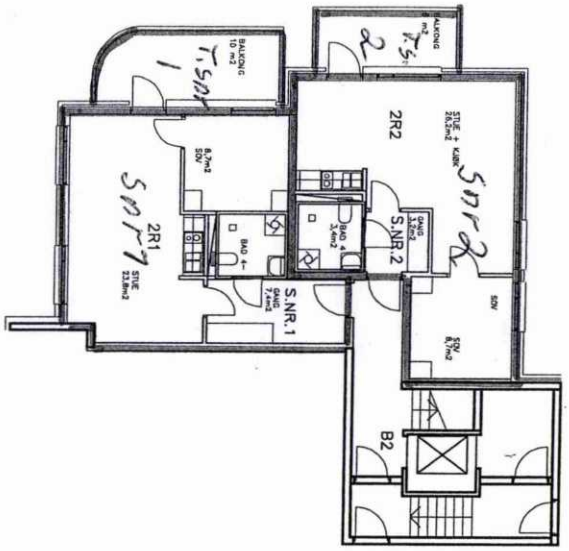
Jon Ousom
Hf. Fellesmerk.



Malerhaugveien 24-26

Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 1.
Situasjonsplan

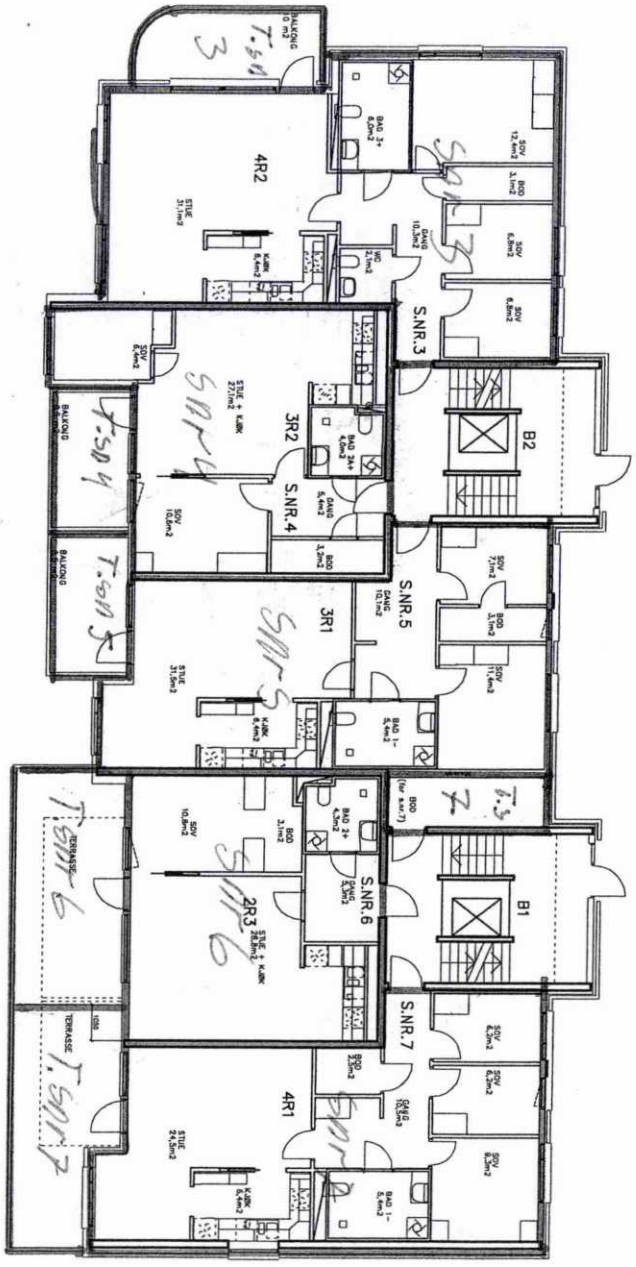
B. U.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 2. Bygg B, underetasje
Seksjon 1 og 2

VEDLEGG 2 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

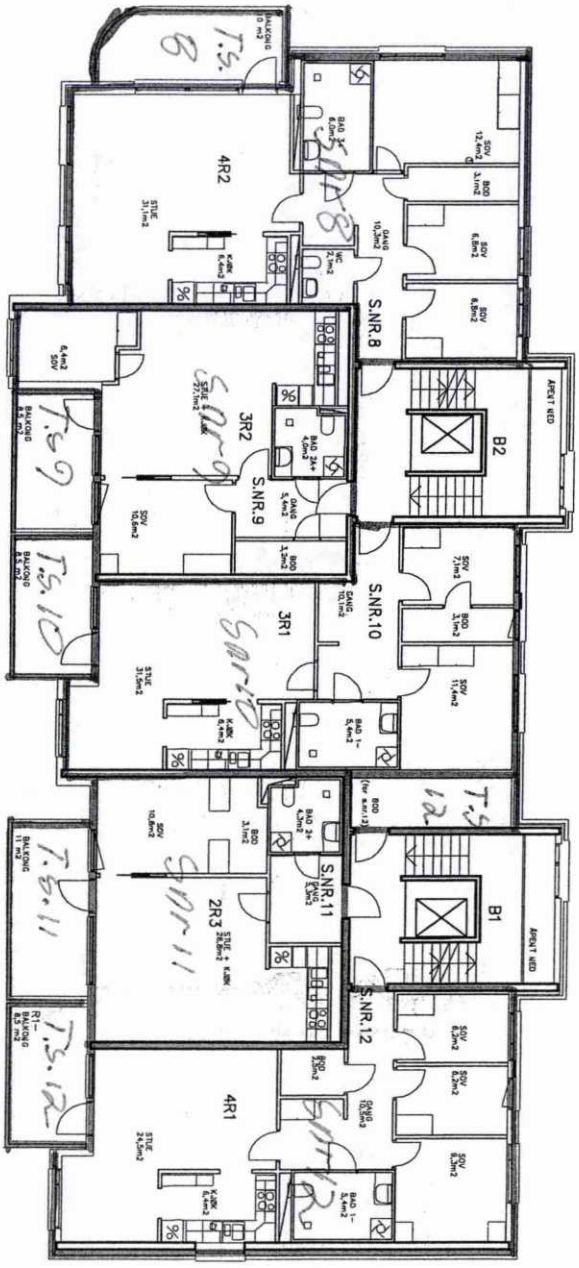
B 1.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 3. Bygg B, 1. etasje
Seksjonene 3-7

VEDLEGG 3 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

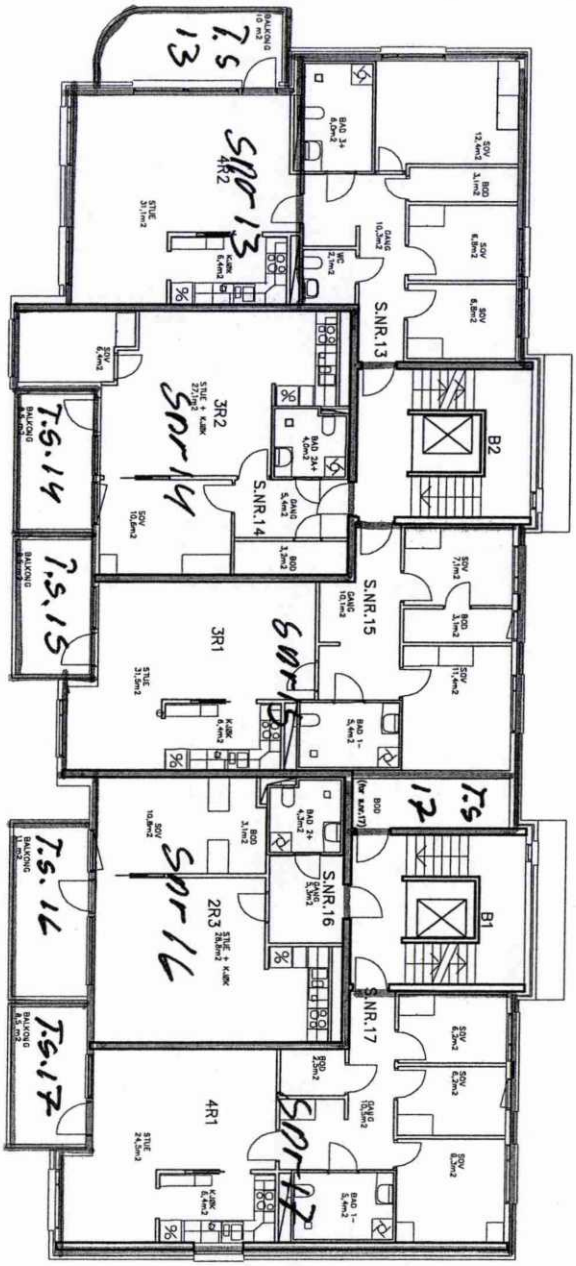
B 2.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 4. Bygg B, 2. etasje
Seksjonene 8-12

VEDLEGG 4 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

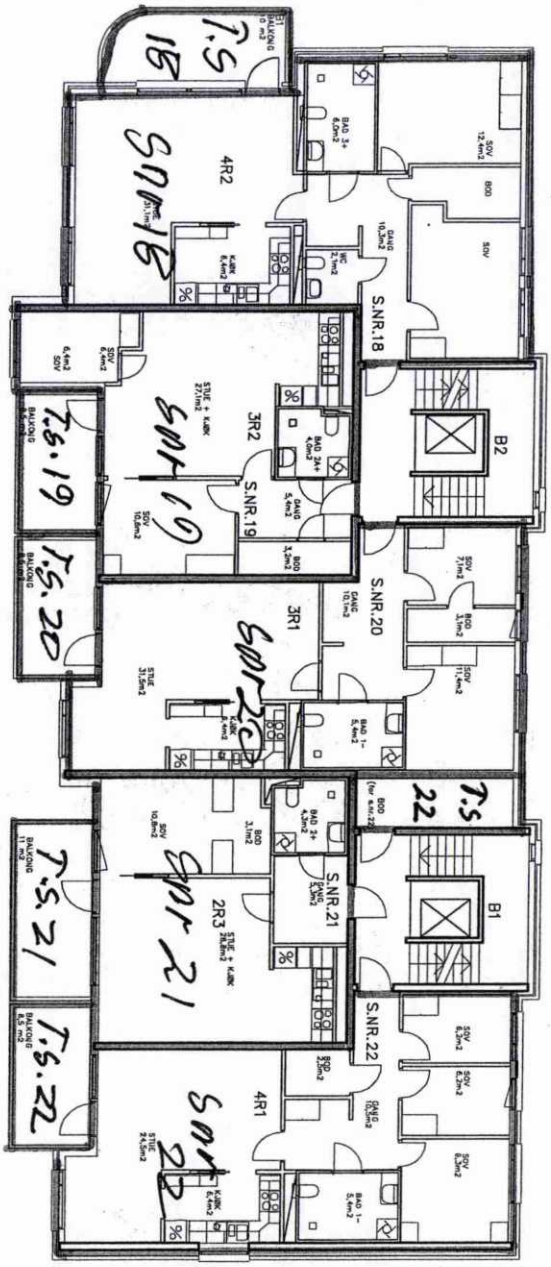
B 3.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 5. Bygg B, 3. etasje
Seksjonene 13-17

VEDLEGG 5 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

B 4.ETASJE

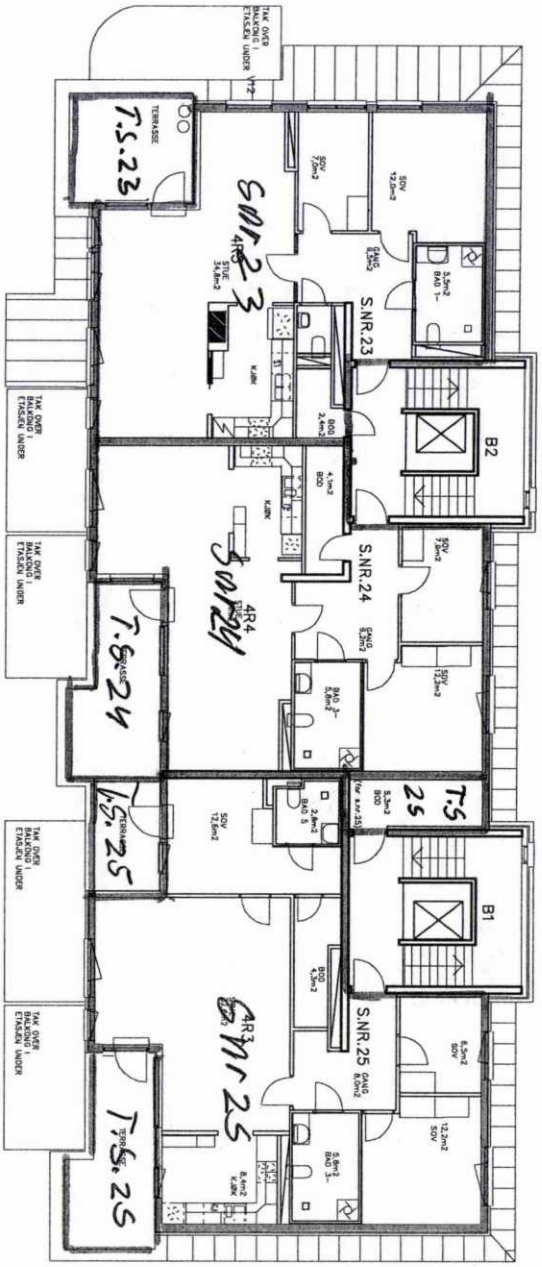


Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 6. Bygg B 4. etasje
Seksjonene 18-22

VEDLEGG 6 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

justert 10.09.03

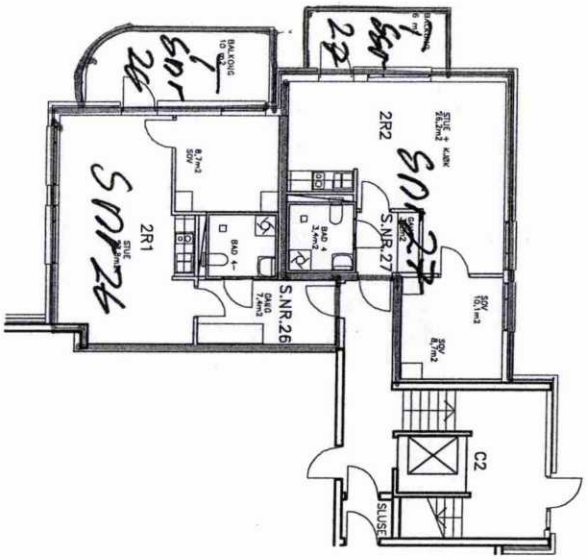
B. 5.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 7. Bygg B, 5. etasje
Seksjonene 23-25

VEDLEGG 7 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

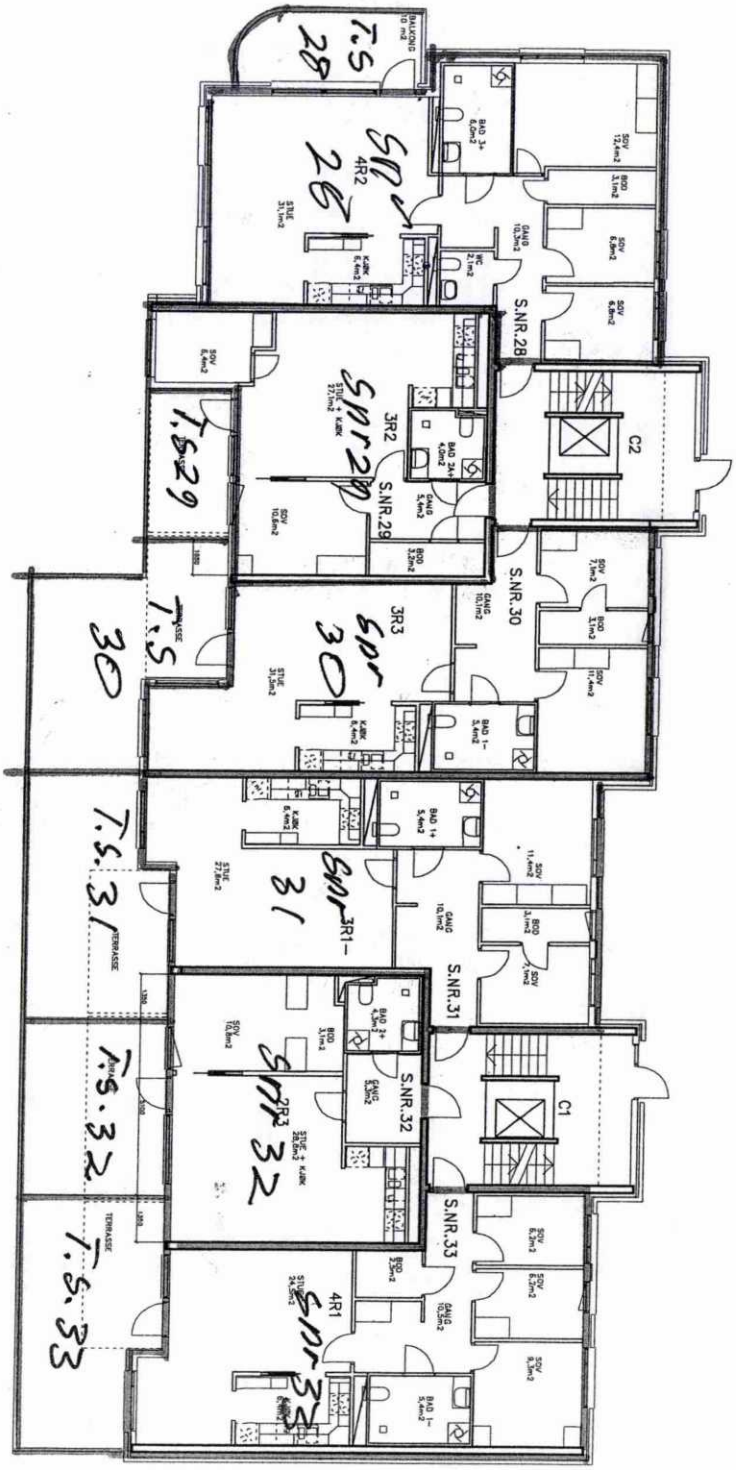
C U.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 8. Bygg C, Underetasje
Seksjonene 26-27

VEDLEGG 8 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

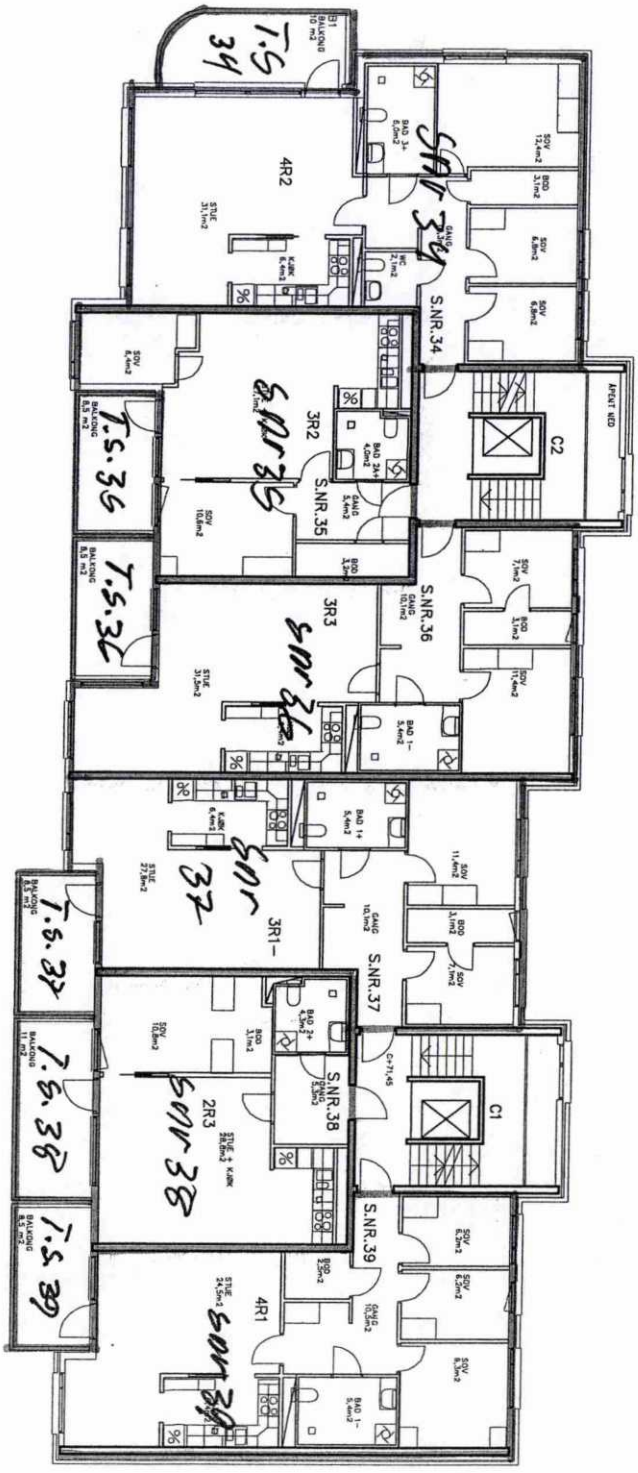
C.1.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 9. Bygg C, 1. etasje
Seksjonene 28-33

VEDLEGG 9 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

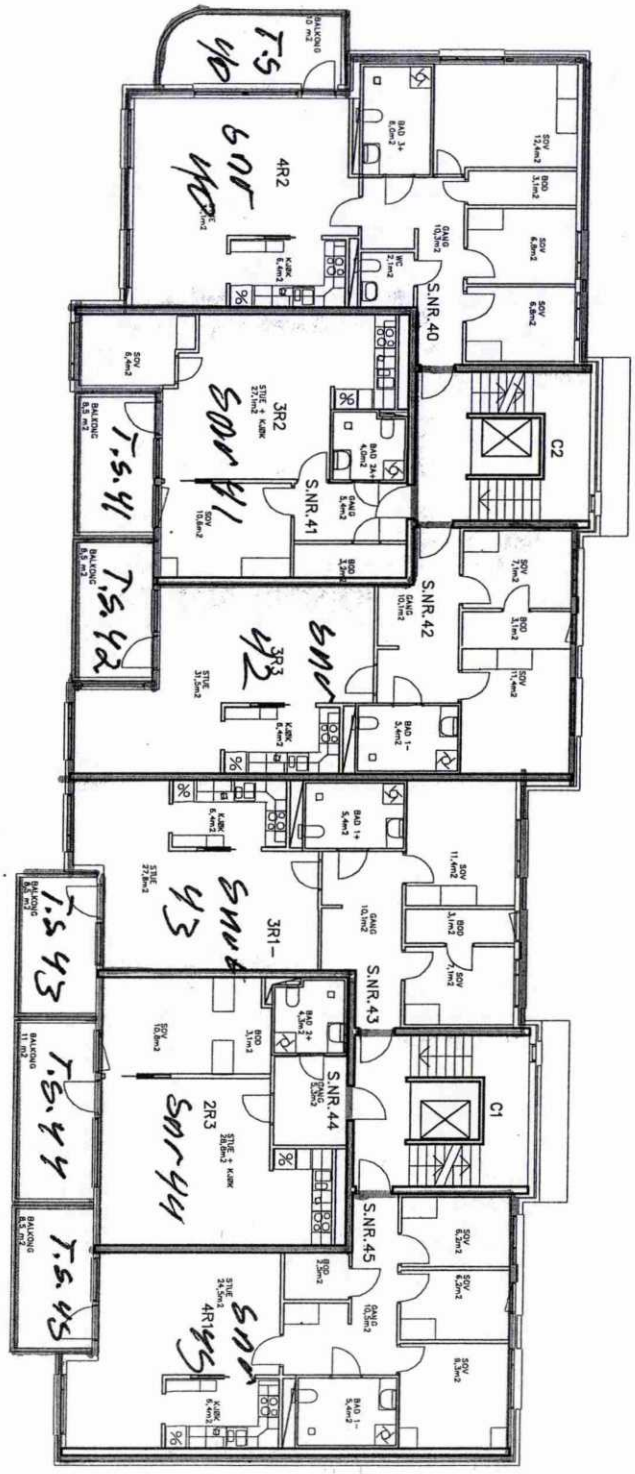
C 2. ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 10. Bygg C 2. etasje
Seksjonene 34-39

VEDLEGG 10 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

C. 3.ETASJE

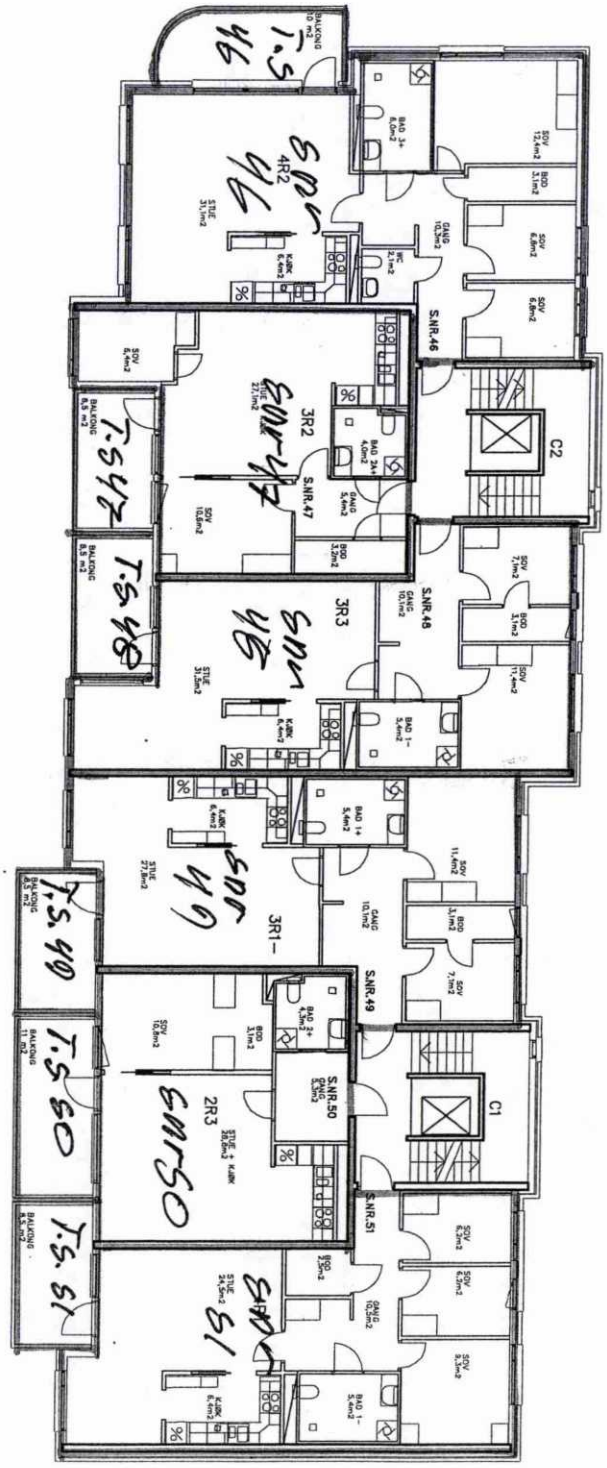


Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 11 Bygg C. 3. etasje
Seksjonene 40-45

VEDLEGG 11 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETAT
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

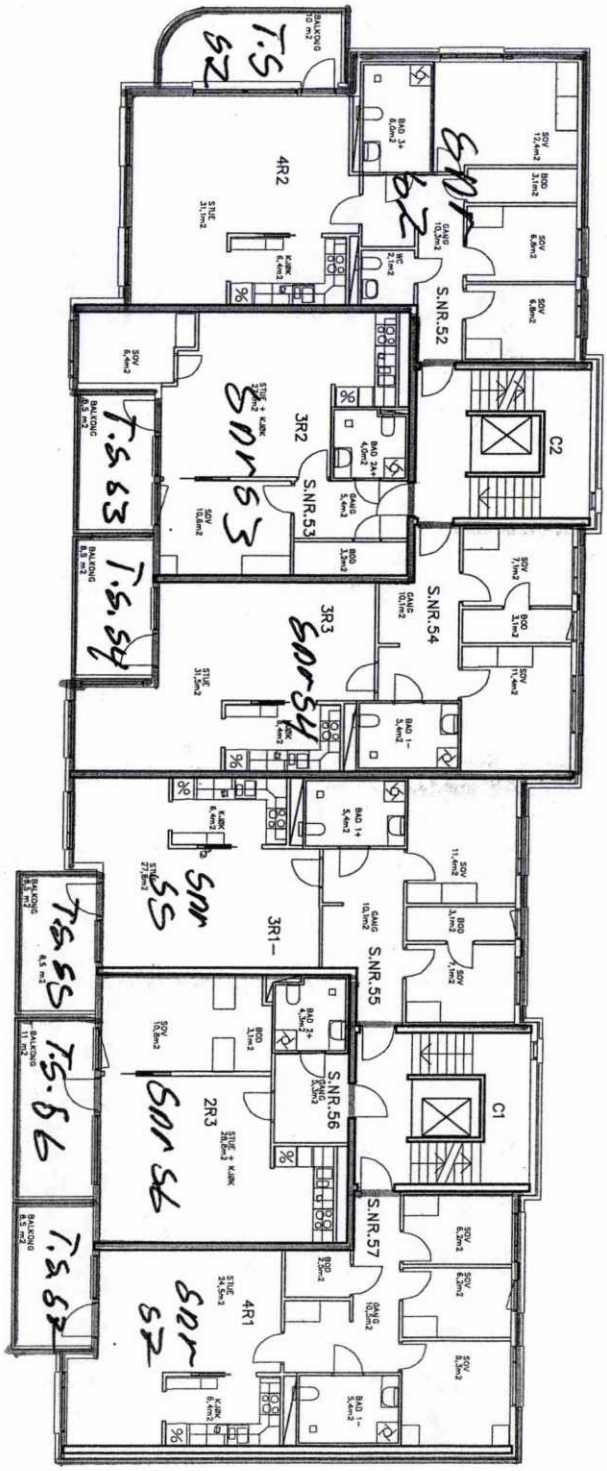
C 4. ETASJE

Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 12. Bygg C 4. etasje
Seksjonene 46-51



VEDLEGG 12 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

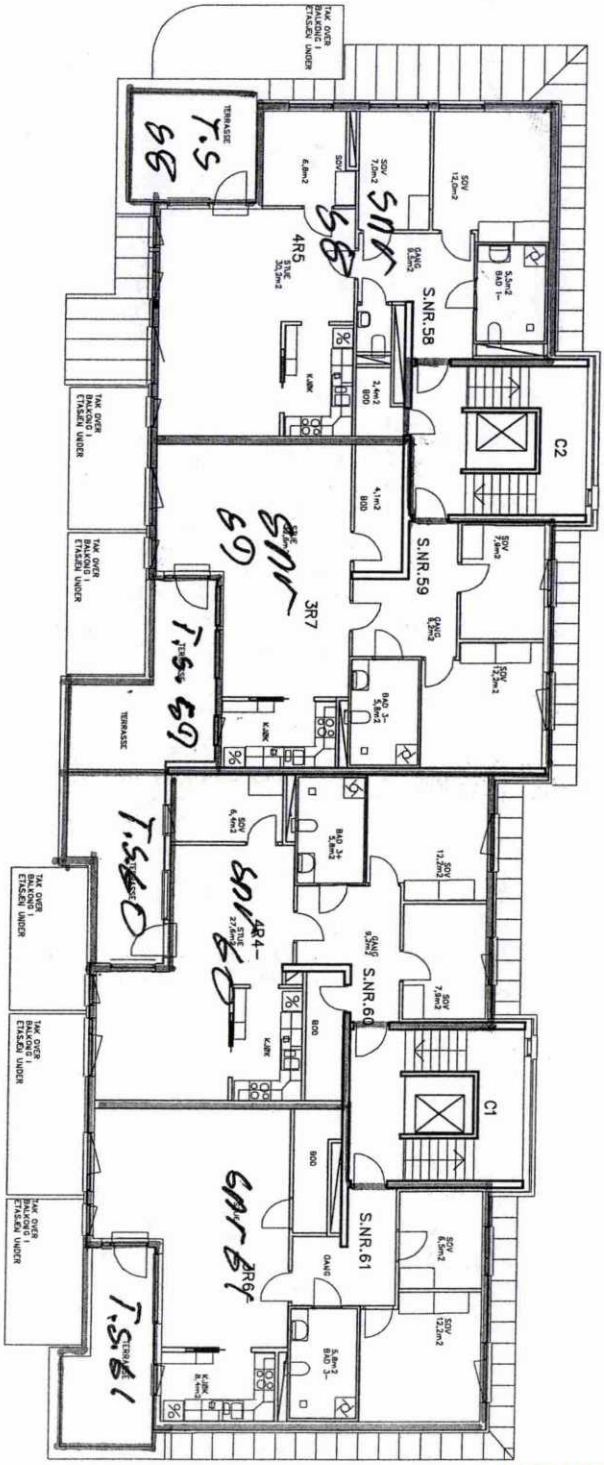
C 5.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 13. Bygg C, 5. etasje
Seksjonene 52-57

VEDLEGG 13 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

C. 6.ETASJE



Malerhaugveien 24-26
Oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 129, bnr. 40 I Oslo kommune
Side 14. Bygg C, 6. etasje
Seksjonene 58-61

VEDLEGG 14 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

1 FEB. 1961 1155/61 22 11.00 9-10

Verdi kr. 100,-

Ikke

FELLESERKLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 2. november 1960 for overtagelse av

Malerhaugveien fra Stålverksveien
og sydover ca. 260 l.m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 23. januar 19 61.

Avskriftens riktighet bekreftes:

ek

O.V.V. Bl. 51. - R. A.

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
129	37	Oscar Skhal	Oscar Skhal
129	42	Hans Theodorsen	Hans Theodorsen
129	40	Olaf Engelhardtsen	Olaf Engelhardtsen
129	38	Olaf Johannes Hansen Hjelmeland	Olaf Johannes Hansen Hjelmeland
130	87	Sivind Kikkeby	BRYN - HALDEN & NITEDALS TRÆSTIKFABRIK A/S
130	20	Ole A. Hoppe	BRYN - HALDEN & NITEDALS TRÆSTIKFABRIK A/S
130	24	John Bruun	A/s MALERHAUGENS BYGGESELSKAP
130	17	A/s MALERHAUGENS BYGGESELSKAP	A/s MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Fasanmit angår gn. 130 bnr. 87 og gnr. 130 bnr. 2 nedtas erklæringer av oss samt eier og hjemmelsinnehaver.

Bryn. Halden og Vittedals Træstiftfabrik a/s.

Okkr. J. Frölich
sign.

Jens Fasmer
sign.

12196

30 JULI 1969

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr. 129 bnr. 40

1b Maleråsveien gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 30/7 19.69.

Ole J Engelhardtsen — Ole J Engelhardtsen

Skjøteinnehaver — Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes!
W39.

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 129 bnr 40, Malerhaugveien 24 - 26 i Oslo

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   Malerhaugveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Oslo, den 6/6 2002

Foretaksnr. 98 40 16 13 1

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 6/6 2002

Foretaksnr. 98 40 16 13 1

Rett kopi / avskrift bekreftes
Oslo, den 12.06.02
ANNE-CATHRINE HAUG
Statsaut. eiendomsmegler

DAGBOKNR. 42557
28 JUN 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 42551 Tinglyst: 28.06.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 23292
15 APR 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

AVTALE

Doknr: 23292 Tinglyst: 15.04.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
KÅRE KLAUSEN
ADVOKAT

Mellom

A/L Biblioteksentralen (BS) org.nr. 910 568 183

og

Malerhaugveien Utvikling AS (MU) org.nr. 984 016 131

er det i dag inngått følgende avtale.

1. Bakgrunn

BS eier eiendommen gnr 129 bnr 38, Malerhaugveien 20-22, i Oslo.

MU eier eiendommen gnr 129 bnr 40, Malerhaugveien 24-26, i Oslo.

Daværende eier av gnr 129 bnr 40, Olaf Engelhardtsen og BS inngikk 30. mai 1990 avtale om opparbeidelse og drift av felles avkjørsel mellom eiendommene. Avtalen vedlegges som bilag 1.

MU har ervervet Engelhardtsens eiendom og har nå startet utbygging av eiendommen iht reguleringsplan godkjent 7.11.2001. I henhold til avtalen av 30. mai 1990 pkt 3.0 skal det da opprettes en egen drifts- og vedlikeholdsavtale. Nærværende avtale kommer i tillegg til avtalen av 30. mai 1990. Dersom det oppstår motstrid mellom nærværende avtale og avtalen av 30. mai 1990, går nærværende avtale foran.

Avtalen skal i forbindelse med overtagelse av byggeprosjektet tiltransporteres USBL og det boligsameie som skal etableres på MU`s eiendom, og MU er forpliktet til å sørge for at USBL og boligsameiet gir påtegning på avtalen om at denne tiltres.

2. Felles adkomst

Innen ferdigstillelse av utbyggingen på MU`s eiendom skal MU utbedre og bekoste felles adkomst som vist på situasjonsplan, datert 15.10.2002 (bilag 2 til denne avtale). Felles adkomst er vist med blå skravering på bilag 2. Felles adkomst skal etableres med minst samme kvalitetsnivå som tidligere.

BS skal til adkomstformål (snuplass) ha rett til kostnadsfritt å benytte del av MU`s eiendom,vist med rød skravering på bilag 2. BS kan asfaltere, inngjerde mv dette området, men slike tiltak skal på forhånd skriftlig godkjennes av MU. BS kan ikke benytte dette område til andre formål enn det angitte. Kostnader til inngjerding fordeles med en halvpart på hver av partene etter prinsippet i pkt 4. Kostnader til asfaltering og eventuelle andre tiltak bæres av BS.

I byggeperioden og frem til ferdigstillelse skal partene inngå særskilt avtale som regulerer adkomsten.

3. Kostnadsfordeling løpende drift

Løpende utgifter til vedlikehold og drift av felles adkomst skal fordeles mellom partene basert på fordeling etter brutto bebygd gulvareal, inklusive boder, garasje, lager, på de respektive eiendommer.

Med løpende vedlikeholds- og driftsutgifter menes bl a utgifter til snørydding, generelt vedlikehold og renhold, eventuell reasfaltering, belysning mv. Påløpte kostnader dekkes fortløpende.

Kostnader til oppgradering av felles adkomst utover avtalt standard må på forhånd avtales mellom partene.

4. Inngjerding/avsperring

Eventuell inngjerding/avsperring av egen eiendom bekostes av den enkelte, dog slik at kostnader for oppføring av gjerde i grenselinjen deles av partene med en halvpart på hver. Det forutsettes at eksisterende port mot BS eiendom fortsatt kan benyttes. Dersom denne må byttes ut eller ombygges bæres kostnadene med dette av BS.

Inngjerding/avsperring kan ikke utføres slik at den hindrer felles adkomst eller fremstår slik at den virker lite representativ for området.

Inngjerding av område skravert med rødt på bilag 1 er særskilt regulert i pkt 2.

5. Skilting

Felles adkomst skal være skiltet med parkering forbudt. Nødvendig skilting og håndheving av parkeringsforbudet skal bekostes av partene med en halvpart på hver.

Skilting forøvrig på den enkeltes eiendom foretas av vedkommende eier i henhold til dennes behov og for dennes regning.

Rett kopi bekreftes
KÅRE KLAUSEN
ADVOKAT

6. Erstatning vendehammer

Del av vendehammer som tidligere lå på MU`s eiendom faller bort. Til erstatning skal MU på BS`s eiendom foreta masseutfylling i henhold til nærmere avtale mellom partene. Slik utfylling skal bekostes av MU.

7. Utløst refusjonskrav

I henhold til avtalen av 30. mai 1999 er MU forpliktet til å refundere BS halvparten av de kostnader til fellesadkomst med snuplass som BS har bekostet.

BS utarbeider kostnadsoppstilling med underbilag som oversendes MU for godkjenning og utbetaling av refusjonsbeløpet til BS.

8. Tinglysing

Denne avtale tinglyses på hver eiendom som gjensidig adkomstrett.

Partene dekker egne utgifter til tinglysing.

9. Undertegning

Denne avtale er inngått i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, 28. oktober 2002

A/L Biblioteksentralen **Malerhaugveien Utvikling AS**

BS BIBLIOTEK SENTRALEN
Malerhaugveien 20
Postboks 6142 Etterstad, 0602 OSLO
Tlf.: 22 67 34 80 Fax: 22 19 64 43

Rett kopi bekreftes
KÅRE KLAUSEN
ADVOKAT

Doknr: 62532 Tinglyst: 30.09.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKNR.: 62532
30 SEPT 2003
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200211482

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR. 129/40, 129/94, 129/38, 429/1 og 129/42.

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 129 bnr. 40, 94, 38 og gnr. 429 bnr. 1 skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Malerhaugveien over gnr. 129 bnr. 40, 94 og 38 som vist med mørkrød farge på kartbilaget.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
   Gnr. 129 bnr. 40, 94 og gnr. 429 bnr. 1 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v. over eiendommen gnr. 129 bnr. 42.
   Gnr. 129 bnr. 40, 94 og gnr. 429 bnr. 1 skal videre ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av dette.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 129 bnr. 40 og gnr. 129 bnr. 94 skal ha bruksrett til 0,7 plasser per leilighet (etter reguleringsbestemmelsenes § 5, S- 3865) til biloppstilling/garasje på gnr. 429 bnr. 1 som vist med grønn farge på kartbilaget.

4. FELLESAREAL:
   Gnr. 129 bnr. 40 og gnr. 129 bnr. 94 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på Gnr. 129 bnr. 40 og gnr. 129 bnr. 94 som vist med blå farge på kartbilaget.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
129	40, 94, 38, 42
429	1

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Underskrifter:

For eiend. 129/40, 94 og 429/1

Org.nr. 984016131

Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
Oslo	16/6 2003	Malerhaugveien Utvikling AS Etter fullmakt fra hjemmelshaver	160960 [redacted] 230443 [redacted]

For eiend. 129/38:

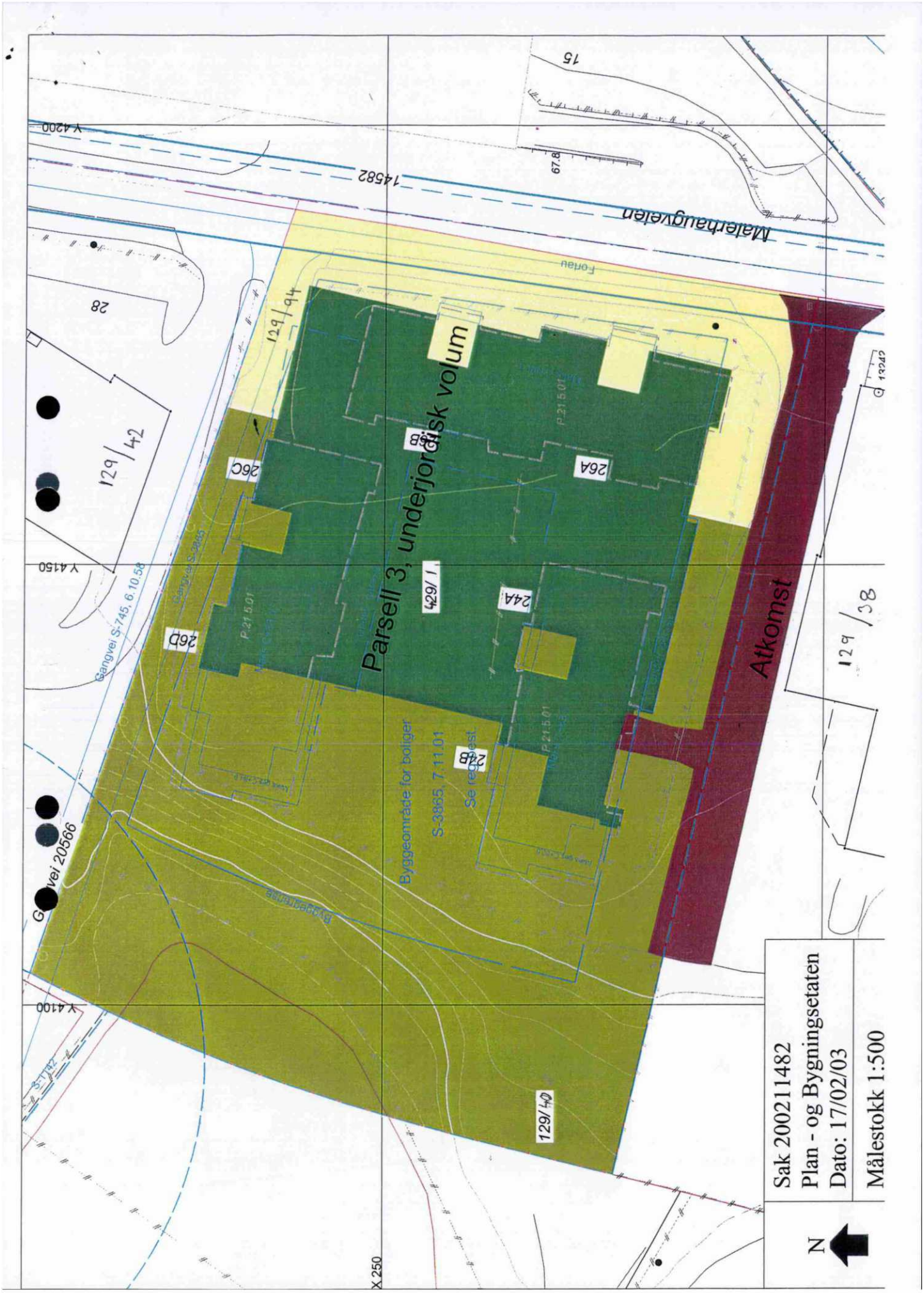
Org.nr. 910568183

Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
Oslo	9/4-03	Biblioteksentralen A/L Hjemmelshaver	060448 [redacted] 060927 [redacted]

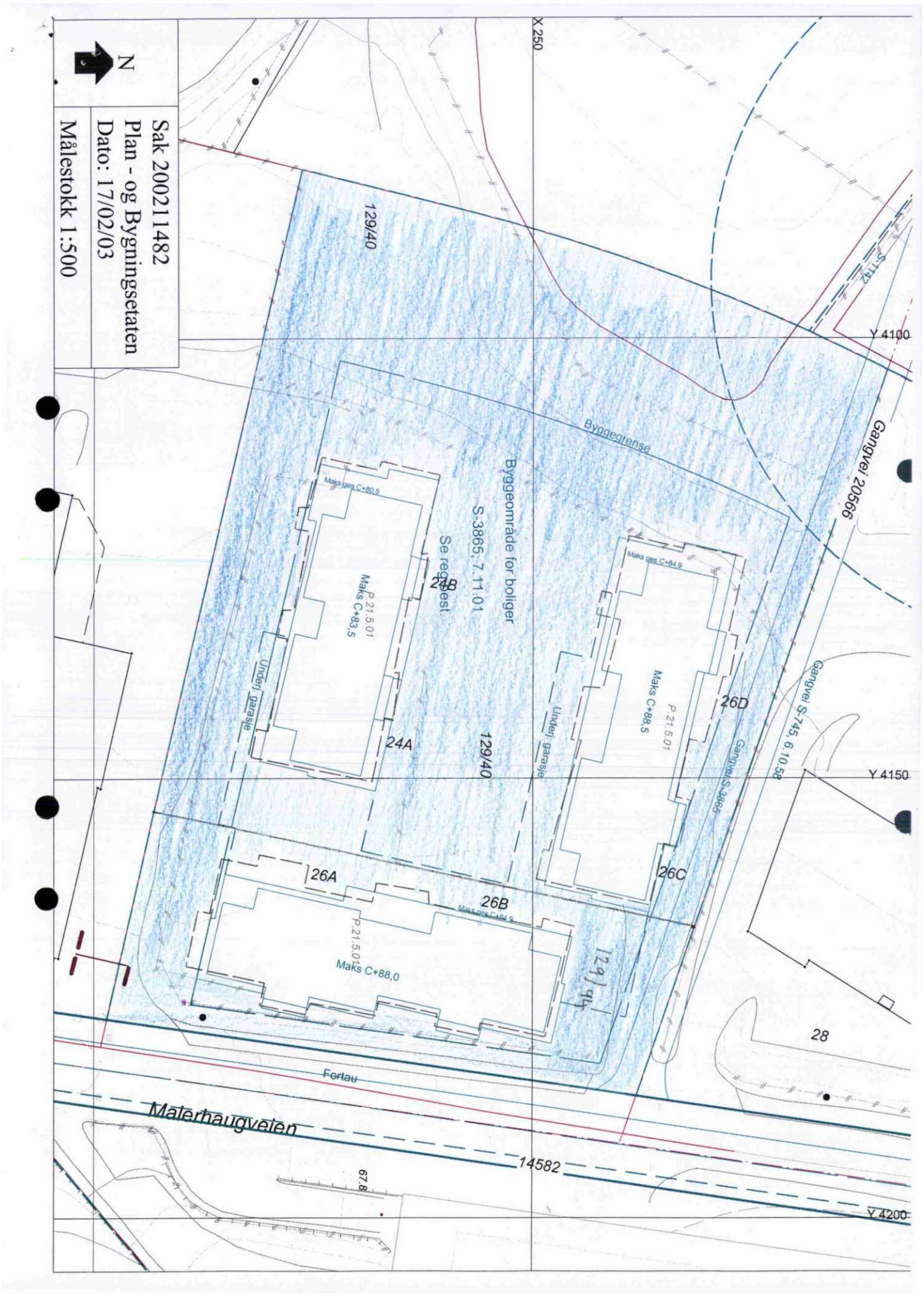
For eiend. 129/42:

Orgnr. 917357926

Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
Oslo	27/5-03	Reprografisk Industri A/S Hjemmelshaver	170242 [redacted]


Parsell 3; underjordisk volum
Atkomst
Byggeområde for boliger
S-3865, 7.11.01
Se (rest)
Gangvei S-745, 6.10.58
Gangvei S-3865
Malerhaugveien
14582
129/42
129/94
129/38
129/40
26C
26D
26A
24A
24B
Sak 200211482
Plan - og Bygningsetaten
Dato: 17/02/03
Målestokk 1:500
N

MOTTATT
11 AUG. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


N
Sak 200211482
Plan - og Bygningsetaten
Dato: 17/02/03
Målestokk 1:500
X 250
Y 4100
Y 4150
Y 4200
129/40
Byggegrense
Byggeområde for boliger
S:3865, 7.11.01
Se regest.
Gangvei 20566
Gangvei S-745, 6.10.58
Gangvei S-3865
Maks ges C+80,5
P 21.5.01
Maks C+83,5
Maks ges C+84,9
Maks C+88,5
Maks C+88,0
Maks ges C+84,9
Under garasje
24A
24B
26A
26B
26C
26D
28
Fortau
Materhaugveien
14582
67.8

MOTTATT
11 AUG. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ERKLÆRING

TINGLYST
DAGBOKNR.: 70372
29 OKT 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Vedr. gnr 129 bnr 40 Malerhaugveien 24 a,b – 26 c,d

Eier av gnr. 129 bnr. 40 Malerhaugveien 24 a,b – 26 c,d gir herved eierne av eiendommen gnr. 429, bnr. 1 (underjordisk volum) rett til å bruke nedkjørsel til garasjeanlegget som ligger på eiendommen gnr. 129 bnr. 40.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 129 bnr. 40, seksjon 1-61.

Malerhaugveien Utvikling AS
Oslo 27/10-03

John Skogen

Per Chr. Quale

Doknr: 70372 Tinglyst: 29.10.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/40/0/53 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Malerhaugveien 26D 0661 OSLO
Fakturamottaker:	Rognerudengen Kim F T Malerhaugveien 26d 0661 OSLO
Eiernavn:	Rognerudengen Kim F T

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 129 Bnr 40 Fnr 0 Snr 53

Eiendommens adresse:

Malerhaugveien 26D, 0661 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 291 022
Som sekundærbolig:	kr 5 164 088

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Malerhaugveien 26D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 325 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	5 min 0.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	7 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

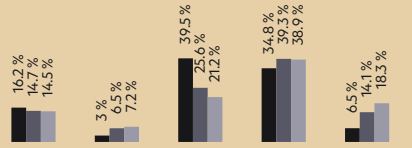
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	5 min
Rema 1000 Ensjø	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	12 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Kampen	12 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

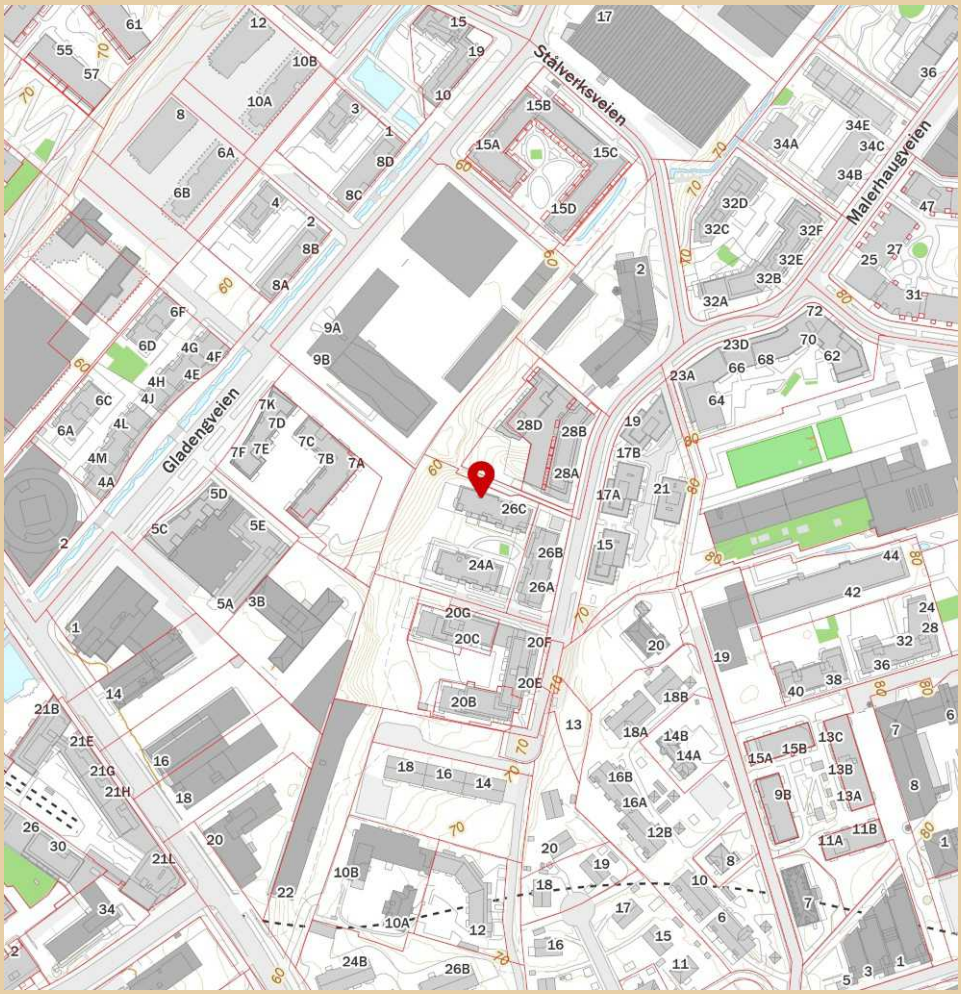
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Malerhaugveien 26D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 325 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	5 min 0.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	7 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	5 min
Rema 1000 Ensjø	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	7 min
Apotek 1 Ensjø	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	13 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	12 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Kampen	12 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

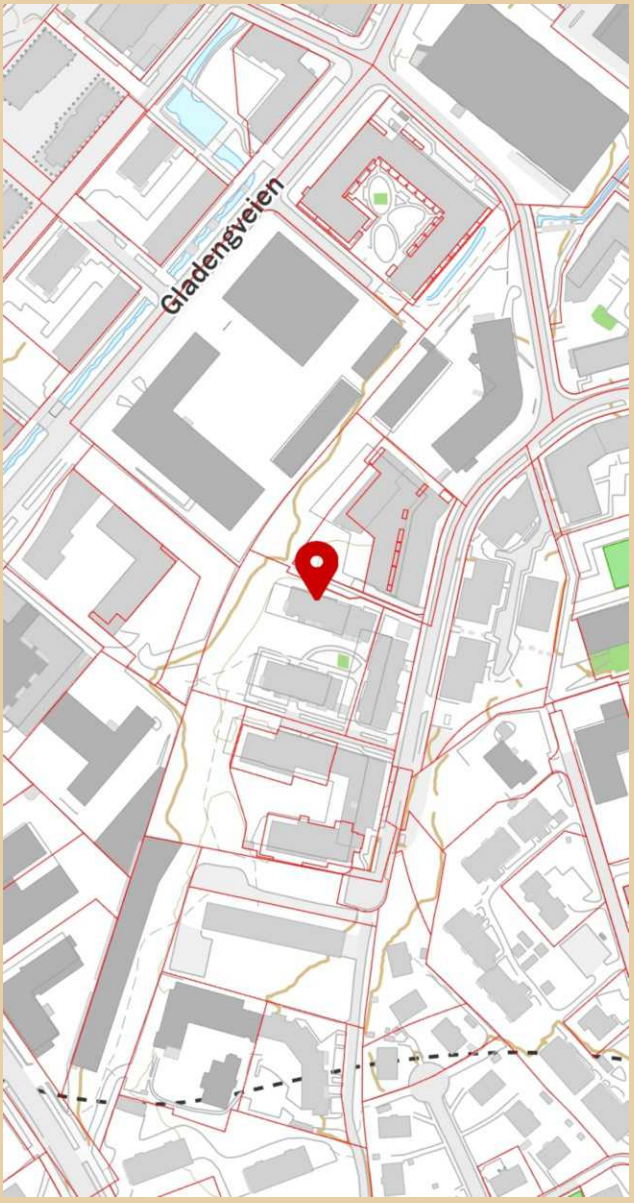
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Malerhaugveien 26D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 325 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	5 min 0.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	7 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	5 min
Rema 1000 Ensjø	6 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	7 min
Apotek 1 Ensjø	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	13 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	12 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Kampen	12 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

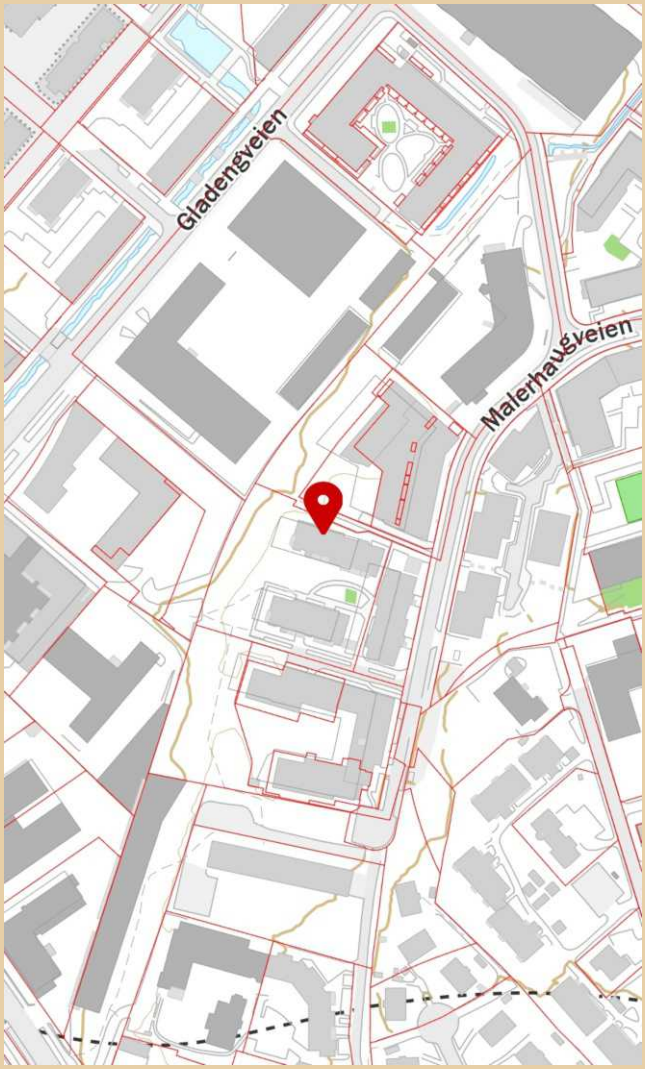
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 26D, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 40, Snr. 53, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251125

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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 salgsoppgave 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 budforhøyelser 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 uoppfordret gi 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.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 ugrunnet 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.
