PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

MALERHAUGVEIEN 20C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

RAPPORTUTKAST

Bygningsteknisk gjennomgang

MALERHAUGVEIEN 20 C, 0661 OSLO

Gnr: 129 Bnr: 124 Seksjon: 25
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	15/12/2025
Utskriftsdato:	02/02/2026
Oppdragsnummer:	98678
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
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

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med hybeldel og balkong.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:
– Satt inn kjøkkenøy.
– Satt inn skillevegger på balkong.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, 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.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Charlotte Vaktel Willumsen & Daniel Håkon Vaktel Willumsen
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Kunde: Daniel Håkon Vaktel Willumsen , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 129 Bnr: 124 Seksjon: 25
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	983 m²
Eierbrøk seksjon:	85 / 2173
Hjemmelshaver:	Charlotte Vaktel Willumsen & Daniel Håkon Vaktel Willumsen
Adresse:	Malerhaugveien 20 C, 0661 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/12/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	15/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2022

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	85	84	1
Sum bolig:	85	84	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Bad (Hybel), Entré, Entré 2, Stue/kjøkken, To soverom, Soverom (Hybel)	

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
4. etasje	85	0	0	8
Sum bolig:	85	5	0	8
Sum BRA:	90			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Bad (Hybel), Entré, Entré 2, Stue/kjøkken, To soverom, Soverom (Hybel)		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten har en hybeldel på ca. 17 m².

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.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 27.10.2022.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

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: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Komplett FDV dokumentasjon er fremvist,

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 trelags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	To glatte dører i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand. Dør i brannklasse B-30 til ventilasjon. Glatt hvit skyvedør. Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. 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 betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken, soverom, hybel og entre.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

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 betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 122 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

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: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Hybel.
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap i himling i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er lagt i stue/ kjøkken, bad, begge entre og soverom.
Fordelerskap i gang.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. 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.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre 2.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring signert og datert 01.10.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Nyanlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- 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: TG: 1

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 planlimt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Hybel.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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 enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Malte betongelementer
Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i stue/ kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,25 m målt i entre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i to soverom og gang.
Garderobeskap med glatte fronter i hybel.

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, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. 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

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 (Hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad (Hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad (Hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad (Hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (Hybel), 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad (Hybel), 4. 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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (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.

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.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251194

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Willumsen	Charlotte Vaktel Willumsen

Gateadresse
Malerhaugveien 20C

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: 1

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

Document reference: 40251194

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen el-lader på parkeringsplass

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

Beskrivelse: Ja, hybeldel med egen inngang fra fellegang. Denne er på ca. 16 kvadrat og leies ut skattefritt for 12000,- per mnd.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybeldelen var et tilvalg i byggeprosessen og er godkjent for utleie.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251194

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: 40251194

Tilleggskommentar

- Byttet platetopp som garantisak i 2023/2024.

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: 40251194

E-Signing validated

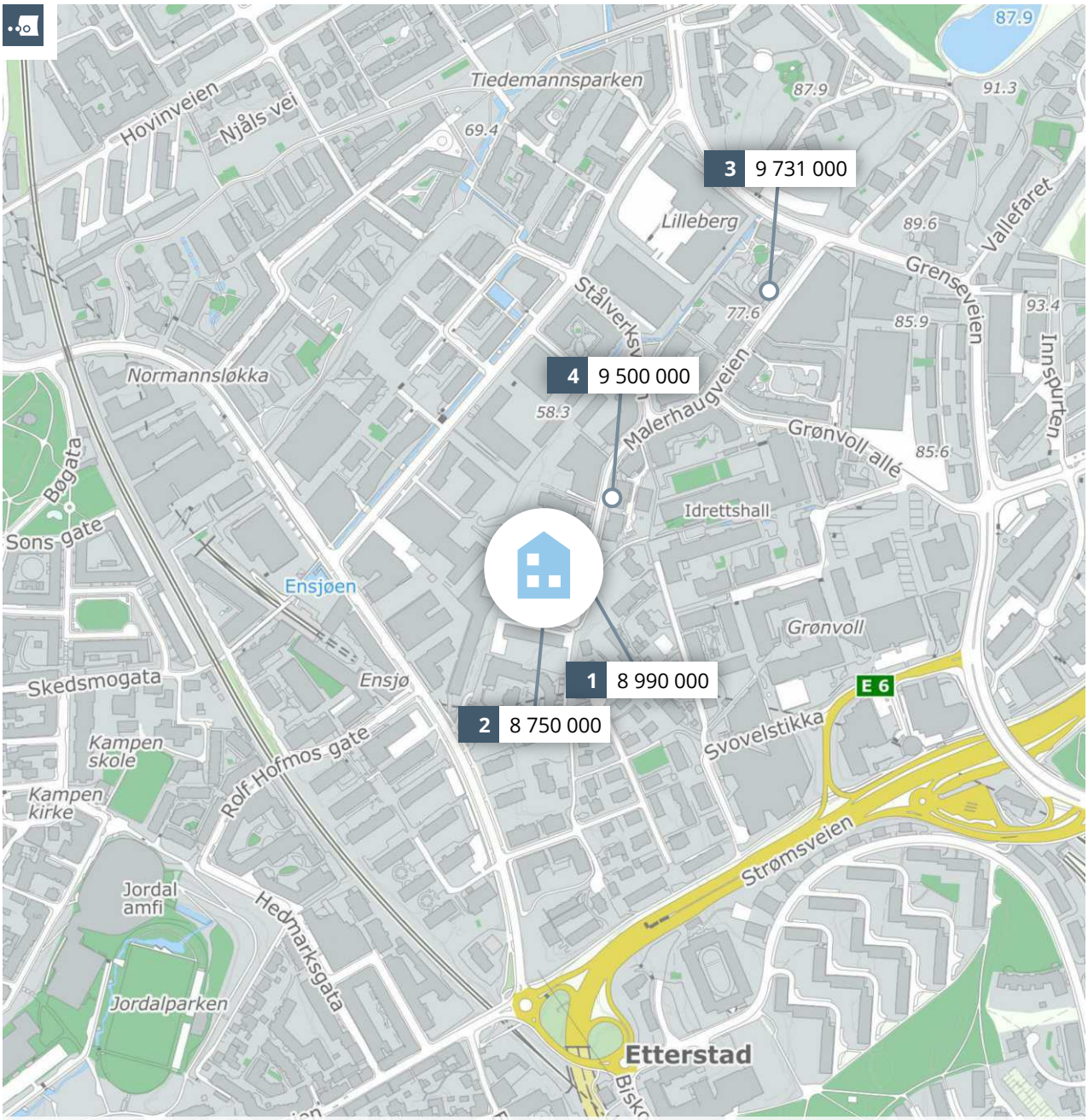
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Håkon Willumsen	29dc115eea2e3e1454debf65cdb7253ae0094d5d	09.12.2025 18:43:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Vaktel Willumsen	c1b1ffa6c6dbbb835991de626e58199073b30a21	10.12.2025 11:15:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251194

- 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 20 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 07.02.2026

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 20 C, 0661 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 129 BNR 124 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø sør

Verdivurdert til

8 900 000

0	8 900 000	104 706
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 974
Formue	35 316
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Malerhaugveien 20 F 94 m² 2022 1. etg 3 sov	02.09.2025	8 990 000	**8 990 000**	0	8 990 000	**95 638**
2 Malerhaugveien 20 A 81 m² 2022 4. etg 2 sov	14.10.2025	8 950 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**108 025**
3 Malerhaugveien 36 92 m² 2020 6. etg 3 sov	10.04.2025	4 600 000	**4 450 000**	5 281 000	9 731 000	**105 772**
4 Malerhaugveien 17 A 93 m² 2024 - etg 3 sov	27.06.2025	4 940 000	**5 240 000**	4 260 000	9 500 000	**102 151**

Leiligheten har en svært gjennomtenkt og praktisk planløsning, kombinert med gode lysforhold og en gjennomgående moderne standard. Resultatet er en bolig som oppleves romslig, rolig og enkel å trives i. Muligheten for å leie ut hybeldelen gir i tillegg en fleksibel bosituasjon. En sentral beliggenhet gjør hybelen enkel og leie ut og den leies i dag ut for 12.000,-.

Høydepunkter:
- Kun TG1
- Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, bad, og entré
- Innerst i blindgate
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med god takhøyde på ca. 2,56 m
- Oppgradert HTH-kjøkken med ekstra kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- 1-stavs lys eikeparkett
- Balkong på ca. 8 kvm med skillevegger
- Mulighet for kjøp av parkeringsplass
- 2 års garanti fra utbygger gjenstår
- A-konto varmtvann og vannbåren gulvvarme inkl. i felleskostn.
- Vestvendt og solrik balkong
- Fantastiske takterrasse med gode solforhold og flott utsikt.

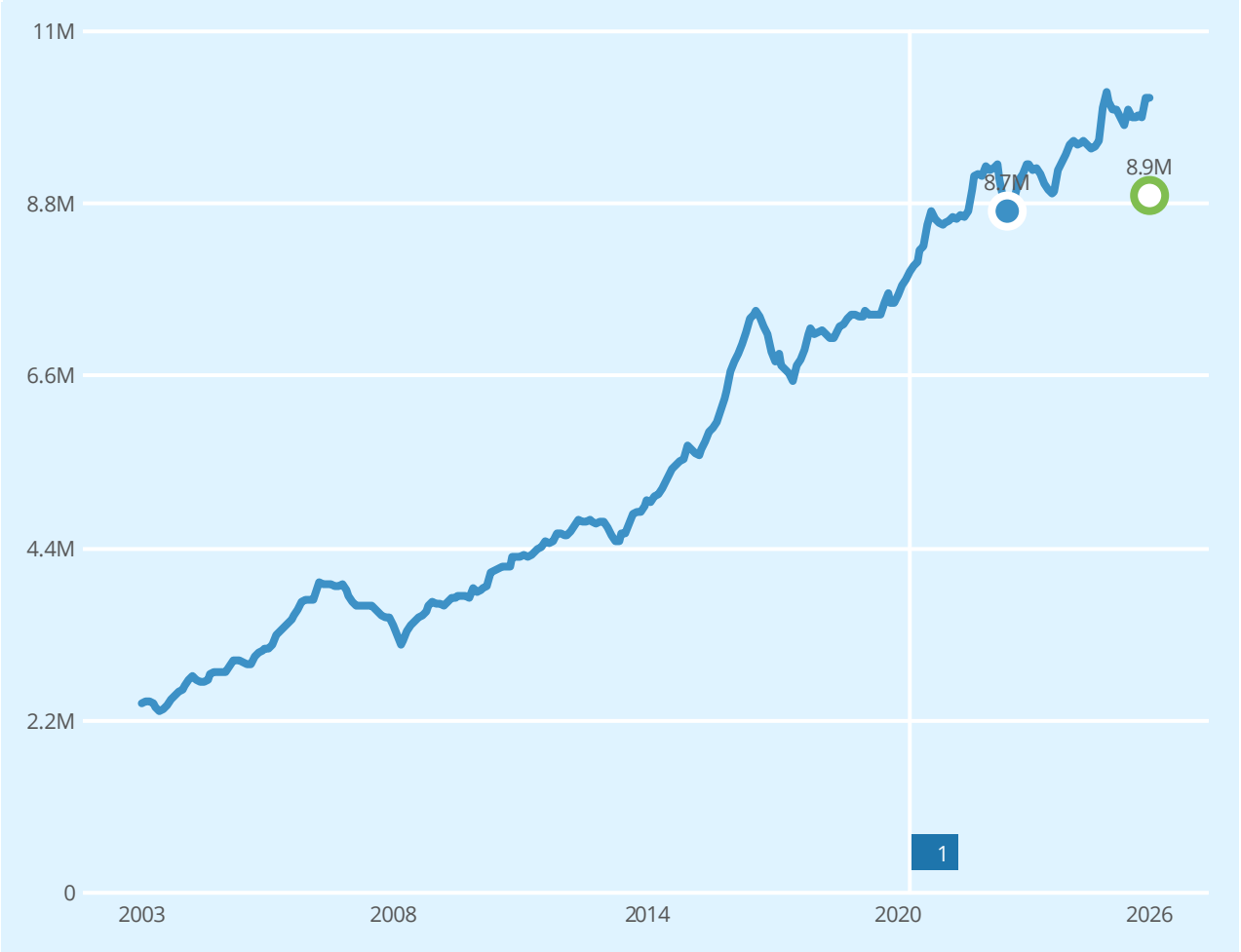
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

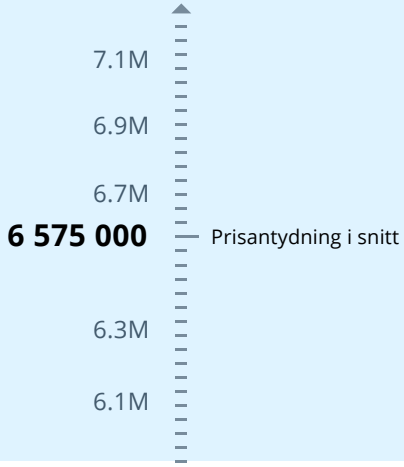
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.11.2022		21.11.2022	-	8 700 000	-	8 700 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt på tegning.

Leiligheter til salgs i Ensjø sør grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

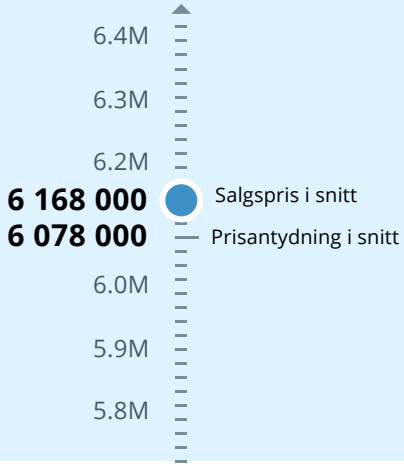


Annonsene har i snitt ligget ute i

76
dager

Leiligheter solgt i Ensjø sør grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

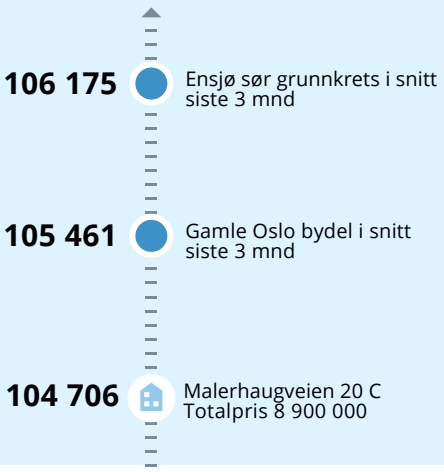


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

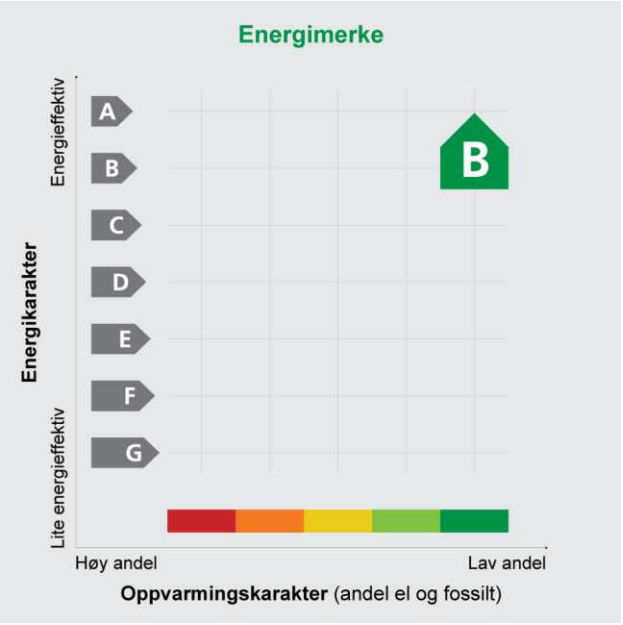
for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 20 C
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	124
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	300816889
Bolignr.	H0405
Merkenr.	A2022-1455114
Dato	18.11.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	83,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 20 C
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0405
Dato: 18.11.2022 18:01:31
Energimerkenummer: A2022-1455114
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/

Gnr: 129
Bnr: 124
Seksjonsnr: 21
Festenr:
Bygnnr: 300816889

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	129
Bnr.	124
Snr.	21
Fnr.	
Gateadresse	Malerhaugveien 20 C
Postnummer	0661
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300816889
Bolignr.	H0405
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	18.11.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	57 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	214 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	126,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,26 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,26 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,88 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.11.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	20,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	87,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7545 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4644 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7545 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3090 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4454 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7545 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,2 %

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

Deres ref.: 40251194 . Vår ref.: 1939-1-25 Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Malerhaugveien 20 C-D
Organisasjonsnr:	929889398
Seksjonseier:	Willumsen, Daniel Håkon Vaktel
Medeier:	Willumsen, Charlotte Vaktel
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Malerhaugveien 20 C, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	129
Bnr.	124

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 28255911.
- 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.

- Parkeringsplasser kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjonen, eller til andre innenfor Malerhaugveien 20. - Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. - Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg, og kreves inn direkte fra Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller (eget tingsrettslig sameie). - Det er fastsatt egne vedtekter for Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller. - Boder følger leilighet ved salg. Boder er registrert i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller, og felleskostnader for bod kreves inn direkte fra parkeringssameiet. - Varmt tappevann og vann til oppvarming leveres fra fjernvarmeanlegg. Det kreves inn akonto energi. Sameiet har avtale med Ista Norge AS om årlig avregning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Selskapet har ikke lån

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 974,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	1 275,00	
SE Malerhaugveien 20 Fellesareal	200,00	
Felleskostnader brøk	3 400,00	
Kabel-tv	99,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	284,-
Fradragsberettigede kostnader:	35,-
Annen formue:	35 316,-
Gjeld:	0,-

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@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/Ulf Berg, e-post: m20cd@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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1939
SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1939

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Løpende fakturering av varme
7. Navn på ringeklokke
8. Skjerming av balkonger
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D

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
Ulf Berg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Beate Mietinen og Erik Wolf er valgt.

Sak 3

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 4

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. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf
2. 1939 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6

Løpende fakturering av varme

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Per i dag foretas kun årlig avregning av varme til leilighetene gjennom Ista/OBOS. Det finnes leverandører som kan levere månedlige avregninger, slik at varme faktureres mer som dagens strømregninger - dvs løpende virkelig forbruk til endelig pris. Disse leverandørene opererer imidlertid med en forretningsmodell der de legger på et fakturagebyr - og et foreløpig anslag er at totale gebyrer vil beløpe seg til ca 100,- per måned for den enkelte enhet.

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge ut dette som et forslag til årsmøtet, da det har vært litt frustrasjoner rundt avregninger av varme. Det finnes stemmer både for og i mot, også i styret.

Fordeler; løpende oversikt over kostnader, forenklende for utleiere, lavere "offisielle" felleskostnader (når leiligheter skal omsettes - totalkostnad går jo litt opp).

Ulemper; litt høyere totalkostnader, ujevne kostnader med høye regninger når strøm/varmeprisen er høy

Uansett vil en slik endring mest sannsynlig kun være mulig dersom de andre sameiene i M20 synes det er en god idé.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å arbeide for en slik løsning for M20CD, forutsatt at kostnadsøkningen for den enkelte enhet blir maksimalt 1200,- per år.

Sak 7

Navn på ringeklokke

Forslag fremmet av:
Fredrik Salstrø Skoglund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om at dørklokkesystemet viser navn og ikke bare leilighetsnummer.

Styrets innstilling

Styret mener dette er et godt forslag, og vil undersøke hva som skal til for å få dette endret, og også gjøre en vurdering av hvor lett dette blir å vedlikeholde mtp inn- og utflyttinger og/eller endrede leieforhold.

Forslag til vedtak

Dersom forslaget kan gjennomføres til en fornuftig kostnad gis styret fullmakt til å gjennomføre dette.

Sak 8

Skjerming av balkonger

Forslag fremmet av:
Therese Myklebust

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet for ett år siden ble det fremmet en sak om skjerming av balkonger. Årsmøtet vedtok at styret på vegne av M20CD skulle fremme forslag om standardisering av solskjerming for hele M20 i Realsameiets årsmøte. Dette ble gjennomført, men forslaget fikk ikke flertall. Dette innebærer at det IKKE er innført en felles standard for hele M20, og det igjen innebærer at M20CD står fritt til å innføre en standard som kun er gjeldende for M20 CD.

Forslaget til en standard for skjermingsløsning foreslås derfor på nytt, denne gangen gjeldende kun for M20CD:

Vedlagte bilder viser et konkret eksempel på slik skjerming (såkalt XL rullgardin), og hvordan den vil oppleves både fra inn- og utside. Denne festes ytterst i taket på veranda over og er waierstyrt. Waiere festes på hver side og går fra tak/veranda over og festes i gulv. Denne løsningen er dermed kun tilgjengelig for enheter som har balkong også i etasjen over egen balkong.

Styrets innstilling

Styret er delt i sitt syn på om M20CD som det eneste sameiet skal foreslå en slik standard og åpne for denne typen installasjoner.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider standard for skjerming av balkonger i hht fremlagt forslag, og åpner for at den enkelte enhet kan (men ikke må) installere dette.

Vedlegg

3. xl rullgardin 1.jpg

4. xl rullgardin 2.jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dessverre har ingen nye meldt seg, men sittende styremedlemmer er villige til å ta gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Aas Mietinen
- Therese Myklebust

Styrets årsrapport

Styrets rapport er vedlagt sak 4.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5NPQA-EEV6C-BG43E-1VLZD-E1OIP-CYTDM

SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D
ORG.NR. 929 889 398, KUNDENR. 1939

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 154 268	1 200 203	1 545 000	1 154 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 154 268**	**1 200 203**	**1 550 000**	**1 159 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 556	-6 556	-7 000
Styrehonorar	4	-60 000	-46 500	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 123	-10 734	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 995	-77 870	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar		0	-19 031	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-56 034	-52 598	-120 000	-123 000
Forsikringer		-69 694	-62 961	-75 000	-90 000
Kommunale avgifter	7	-286 689	-276 657	-191 000	-305 000
Kostnader sameie	12	3 419	-165 704	-134 000	-160 000
Energi/fyring		-66 000	-74 984	-530 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 828	-36 828	-38 000	-40 000
Andre driftskostnader	8	-104 909	-283 894	-144 300	-149 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-773 313**	**-1 114 317**	**-1 393 856**	**-1 143 000**
DRIFTSRESULTAT		**380 955**	**85 886**	**156 144**	**16 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 183	2 278	0	0
Finanskostnader	10	-714	-1 010	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 469**	**1 268**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**383 424**	**87 154**	**156 144**	**16 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		383 424	87 154		

Transaksjon 09222115557544060559 Signert UB, BAM, THSM, EW

SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D
ORG.NR. 929 889 398, KUNDENR. 1939

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	77 675	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 675**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 316	4 448
Forskuddsbetalte kostnader		59 403	56 607
Driftskonto OBOS-banken		575 057	394 972
SUM OMLØPSMIDLER		**648 776**	**456 026**
SUM EIENDELER		**726 451**	**456 026**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		632 564	249 140
SUM EGENKAPITAL		**632 564**	**249 140**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 013	13 650
Leverandørgjeld		17 869	120 162
Energiavregning	11	43 005	73 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		**93 887**	**206 887**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**726 451**	**456 026**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	763 416	0

Oslo,11.04.2025
Styret i Sameiet Malerhaugveien 20 C Og D

Ulf Berg Erik Wolff Therese H. S. Myklebust

Beate Aas Mietinen

Transaksjon 09222115557544060559 Signert UB, BAM, THSM, EW

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.

PRINSIPPENDRINGER

Eierandeler i annet selskap
Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Disse andelene har ikke blitt innarbeidet i tidligere årsregnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 043 040
SE Malerhaugveien 20 Fellesareal	74 400
Kabel-TV	36 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 154 268**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 60 000.

Transaksjon 09222115557544060559 Signert UB, BAM, THSM, EW

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 123.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 816
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-56 034**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-152 227
Renovasjonsavgift	-134 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-286 689**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-25 545
Renhold ved firmaer	-69 186
Andre fremmede tjenester	-7 014
Andre kontorkostnader	-398
Bank- og kortgebyr	-2 759
Tap på fordringer,	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-104 909**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 613
Andre renteinntekter	570
SUM FINANSINNTEKTER	**3 183**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-714
SUM FINANSKOSTNADER	**-714**

NOTE: 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-391 140
SUM INNTEKTER	**-391 140**

KOSTNADER

Fakturert fra SE Malerhaugveien 20 F.Areal	372 000
Administrasjon	23 053
SUM KOSTNADER	**395 053**

Uoppgjorte avregninger	-46 918
SUM ENERGIAVREGNING	**-43 005**

Transaksjon 09222115557544060559 Signert UB, BAM, THSM, EW

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

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

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 21,99 % av SE Malerhaugveien 20 Fellesareal.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Malerhaugveien 20 Fellesareal. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 763 416.

Selskapets andel i SE Malerhaugveien 20 Fellesareal vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Sameiets andel av driftskostnadene i SE Malerhaugveien kr 74 400 er ført under posten "kostnader sameie". Videre er denne posten redusert med kr 77 819 som følge av at årsresultatet for 2023 fra SE Malerhaugveien Fellesareal er innarbeidet under posten "kostnader sameie" .

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
fjoråret.

Transaksjon 09222115557544060559 Signert UB, BAM, THSM, EW

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544060559

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ulf Berg	Malerhaugveien 20 C
Styremedlem	Beate Aas Mietinen	Malerhaugveien 20 C
Styremedlem	Therese Myklebust	Malerhaugveien 20 C
Styremedlem	Erik Wolff	Malerhaugveien 20 C
Varamedlem	Mirza Cirikovic	Malerhaugveien 20 C
Varamedlem	Regine Mørk	Malerhaugveien 20 C

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.no.
Styrets e-postadresse er m20cd@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Malerhaugveien 20 C-D
Sameiet består av 31 seksjoner.

Sameiet Malerhaugveien 20 C-D er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929889398, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med gårds-/bruksnummer: 129/124

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Malerhaugveien 20 C-D har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig i OBOS) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets beretning

Styret vil i det følgende redegjøre for driften av sameiet i perioden siden forrige årsmøte, og si noe om hva som venter.

Det er i perioden avholdt 4 styremøter i M20CD. Erik og Ulf har vært M20CDs representanter i styret i M20Realsameiet i perioden, og der har det vært avholdt 7 styremøter i tillegg. Dette speiler at de fleste vesentlige saker er felles for hele M20, mens saksområdet for kun M20CD har blitt noe mindre etter hvert som vi har bodd oss inn og ting har gått seg til. Styret vil fortsette å søke gode praktiske løsninger for samarbeid i det som er en unødvendig komplisert struktur av sameier og enheter.

Nylig ble det avholdt dugnad for første gang, og selv om fremmøtet kunne vært bedre fikk vi gjort ganske mye på kort tid. Erfaringen var god nok til at flere dugnader vil bli avholdt.

En vesentlig aktivitet i forhold til økonomi og kontroll har vært avlesning og avregning av sentralvarme for alle enheter og sameier. Her har vi hatt en salig røre av alt fra eksotiske tekniske problemstillinger (f.eks. energimålere som var montert bak/frem og dermed rapporterer negativt energiforbruk) til det sedvanlige surret med H-nummer før og nå. Nå skal alle enheter være avregnet frem til og med årsslutt 2024. Det estimerte forbruket for fellesarealer stemte rimelig bra, så avregningen har ikke medført store overraskelser for sameiet. Kommunikasjonen til den enkelte enhet rundt avregningen har imidlertid vært dårlig, og dette har det vist seg vanskelig å få endringer på med eksisterende løsninger. Se for øvrig egen sak i årsmøtet om dette.

Vi i styret opplever at konfliktnivået det siste året har vært lavt, og det er generelt få klager som når styret. Blant de få sakene vi har hatt er leietakere klart overrepresentert, og styret ønsker å gjenta sin oppfordring til utleiere om å bidra til et attraktivt bomiljø gjennom god kvalitetssikring av leietakerne sine.

Vi har heldigvis sett en dalende trend i innbrudd og skadeverk i kjelleren etter at bedre beslag og låsekasser er installert, men dette kan gå i bølger så fortsatt overvåkenhet fra beboerne er en god ting.

Vi har bare ett åpent avvik mot utbygger når det gjelder fellesarealene som forvaltes av M20CD, og det er ventilasjon og luftkvalitet i trappegangen. Dette følges opp videre. For Realsameiet har listen av ubehandlede avvik også minket, og ikke minst har forlik og hpåfølgende utbedring av takterrasser vært en milepæl. Nylig har alle innganger fått lagt varmekabler helt inn mot døren slik at det ikke danner seg issvuller som sperrer utgangene om vinteren – dette var også en reklamasjonssak. Største utestående diskusjon nå gjelder garasjekjelleren og vannansamling inn mot vegger og søyler – her skal Sintef inn og gjøre en vurdering før vi går inn i de siste diskusjonene om løsning.

Det koster en god del å holde heisen i drift og det har vært en del utkallinger i perioden, selv om vi ser en fallende trend. Det er svært kostbart med utkalling av heismontør utenfor arbeidstid, men siden vi bare har en heis og flere beboere som skal ha med barnevogn o.l. så er det lite annet å gjøre. Som beboer er det to tiltak med god effekt; 1) ikke sett gjenstander i døren for å holde heisen, men vær effektive inn og ut også når du har med deg mye, og 2) ikke dra inn grus som legger seg under heisens skyvedører.

Ut over nitid oppfølging av reklamasjonene er det ikke gjennomført, og planlegges heller ikke, større vedlikeholds- eller utbedringsprosjekter for M20 nå, men styret vil igangsette nødvendige arbeider for å holde standarden oppe, f.eks. med noen malingsstrøk hist og her. Det vil også vurderes tiltak for å gjøre inngangspartiet mer attraktivt. Det er hensiktsmessig å planlegge driften med et visst overskudd, slik at det finnes noe egenkapital til å holde standarden etter hvert som garantiperioder utløper.

Østre parkdrag begynner å ta form, og gjennomgangen til Fyrstikktorget skal åpne snart. Nærmiljøet begynner å se mer ut som de bildene vi fikk se i prospektet. Styret kommuniserer aktivt med Bymiljøetaten når det gjelder forhold i M20s nærmiljø, slik som veimerking og tagging. Det er imidlertid ingenting som slår beboeres aktive engasjement, og alle oppfordres til å bidra med sitt for at M20 blir den perlen det har potensiale til.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat – gitt de reglene som skal følges. Disse reglene innebærer at vår andel av regnskapet i M20Realsameiet rapporteres som en del av regnskapet i M20CD – noe som ikke nødvendigvis er ulogisk, og uansett er nødvendig for at riktig andel av formue/gjeld i hele «M20-systemet» havner i den enkeltes skatteligning. Det som skaper forvirring, er at dette gjøres med ett års forsinkelse, dvs at tallene som vises i årets regnskap er M20CD 2024 + M20Realsameiet 2023. Siden OBOS ikke har vært klare på denne praksisen før i år, har det vært litt tilfeldig når fakturaer mellom M20CD og M20R har vært gjort opp. Dermed hadde M20R et ikke-representativt godt resultat i 2023 – som gjør at vårt resultat også ser unødvendig godt ut for 2024. Så vet vi allerede at M20R har et tilsvarende dårlig resultat for 2024, men dette får vi altså ikke lov til å ta inn i regnskapet før neste år. Når alt er sagt og gjort så er forventet «riktig» resultat for 2024 og 2025 ca 200 i pluss per år, og dette er en fornuftig bygging av kapital i sameiet frem mot nødvendig fremtidig vedlikehold. Styret har imidlertid valgt å ikke inflasjonsjustere felleskostnader, siden vi fortsatt har litt buffer i forhold til underliggende kostnader.

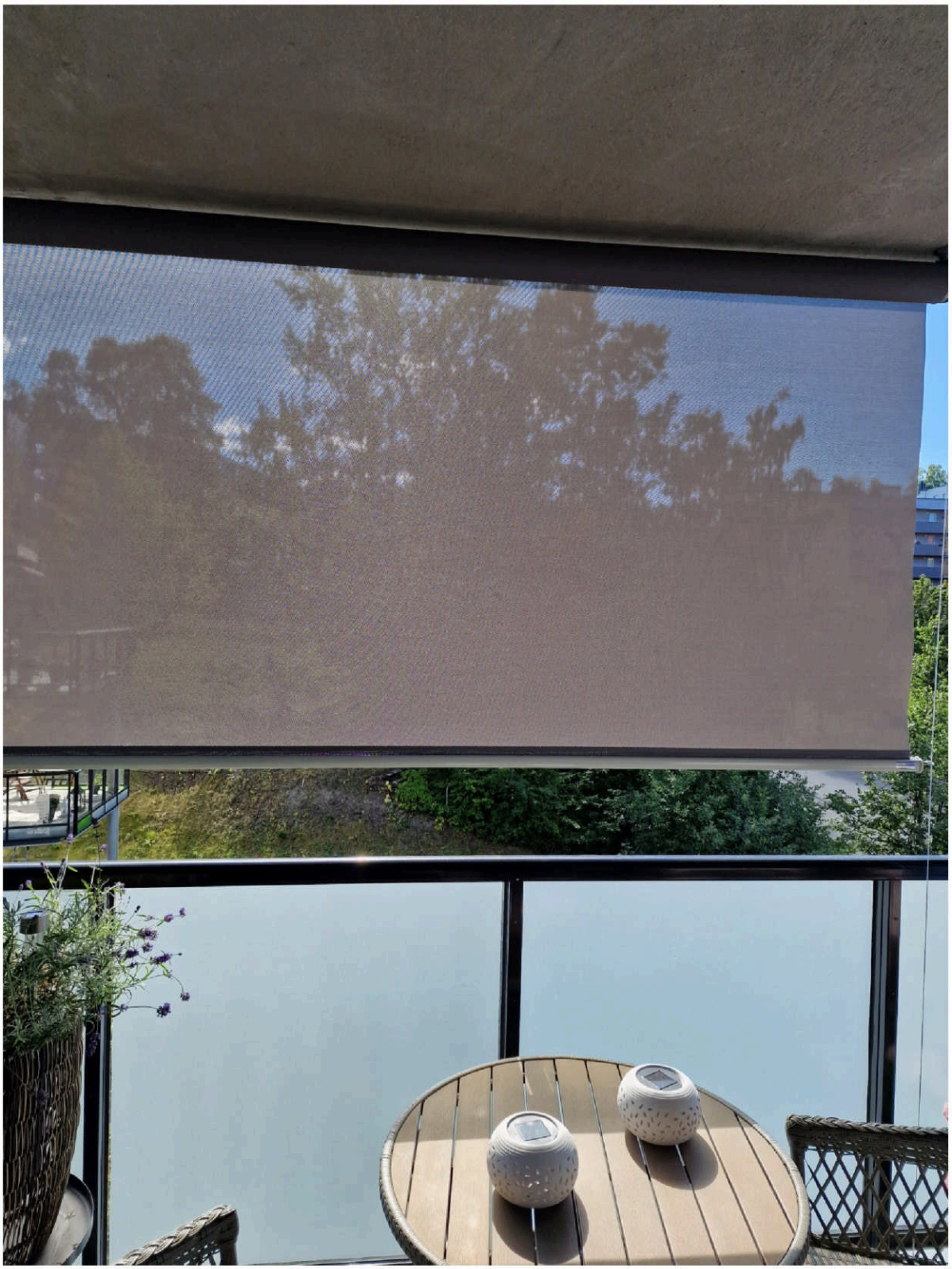
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1 154 268.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 773 313.
Det var ingen negative overraskelser i underliggende kostnader, men det rapporterte tallet er lavere enn det som må forventes over tid, ref innledende kommentarer om regnskapets inkludering av M20Realsameiet.

Resultat
Årets resultat på kr 380 955 er langt høyere enn budsjettert og vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Rapportert resultat er kunstig høyt i forhold til løpende kostnadsnivå.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 554 889, og vurderes som tilstrekkelig også for å dekke regnskapsåret 2025 som forutsettes oppgjort med et negativt resultat.



Vedlegg 4 til sak 8. Skjerming av balkonger



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.06.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.25
Selskapsnummer: 1939 **Selskapsnavn:** SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ulf Berg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Beate Mietinen og Erik Wolf er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Løpende fakturering av varme

Styret gis fullmakt til å arbeide for en slik løsning for M20CD, forutsatt at kostnadsøkningen for den enkelte enhet blir maksimalt 1200,- per år.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Navn på ringeklokke

Dersom forslaget kan gjennomføres til en fornuftig kostnad gis styret fullmakt til å gjennomføre dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Skjerming av balkonger

Styret utarbeider standard for skjerming av balkonger i hht fremlagt forslag, og åpner for at den enkelte enhet kan (men ikke må) installere dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Beate Aas Mietinen

☐ Therese Myklebust

**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 SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D

Organisasjonsnummer: 929889398
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 09:00 til 21. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

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:**
> Ulf Berg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Beate Mietinen og Erik Wolf er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Løpende fakturering av varme

Per i dag foretas kun årlig avregning av varme til leilighetene gjennom Ista/OBOS. Det finnes leverandører som kan levere månedlige avregninger, slik at varme faktureres mer som dagens strømregninger - dvs løpende virkelig forbruk til endelig pris. Disse leverandørene opererer imidlertid med en forretningsmodell der de legger på et fakturagebyr - og et foreløpig anslag er at totale gebyrer vil beløpe seg til ca 100,- per måned for den enkelte enhet.

Styrets innstilling
Styret ønsker å legge ut dette som et forslag til årsmøtet, da det har vært litt frustrasjoner rundt avregninger av varme. Det finnes stemmer både for og i mot, også i styret.

Fordeler; løpende oversikt over kostnader, forenklende for utleiere, lavere "offisielle" felleskostnader (når leiligheter skal omsettes - totalkostnad går jo litt opp).

Ulemper; litt høyere totalkostnader, ujevne kostnader med høye regninger når strøm/varmeprisen er høy

Uansett vil en slik endring mest sannsynlig kun være mulig dersom de andre sameiene i M20 synes det er en god idé.

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

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Navn på ringeklokke

Fremmet av: Fredrik Salstrø Skoglund

Det er fremmet forslag om at dørklokkesystemet viser navn og ikke bare leilighetsnummer.

Styrets innstilling
Styret mener dette er et godt forslag, og vil undersøke hva som skal til for å få dette endret, og også gjøre en vurdering av hvor lett dette blir å vedlikeholde mtp inn- og utflyttinger og/eller endrede leieforhold.

> **Forslag til vedtak:**
> Dersom forslaget kan gjennomføres til en fornuftig kostnad gis styret fullmakt til å gjennomføre dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Skjerming av balkonger

Fremmet av: Therese Myklebust

På årsmøtet for ett år siden ble det fremmet en sak om skjerming av balkonger. Årsmøtet vedtok at styret på vegne av M20CD skulle fremme forslag om standardisering av solskjerming for hele M20 i Realsameiets årsmøte. Dette ble gjennomført, men forslaget fikk ikke flertall. Dette innebærer at det IKKE er innført en felles standard for hele M20, og det igjen innebærer at M20CD står fritt til å innføre en standard som kun er gjeldende for M20 CD.

Forslaget til en standard for skjermingsløsning foreslås derfor på nytt, denne gangen gjeldende kun for M20CD:

Vedlagte bilder viser et konkret eksempel på slik skjerming (såkalt XL rullgardin), og hvordan den vil oppleves både fra inn- og utside. Denne festes ytterst i taket på veranda over og er waierstyrt. Waiere festes på hver side og går fra tak/veranda over og festes i gulv. Denne løsningen er dermed kun tilgjengelig for enheter som har balkong også i etasjen over egen balkong.

Styrets innstilling
Styret er delt i sitt syn på om M20CD som det eneste sameiet skal foreslå en slik standard og åpne for denne typen installasjoner.

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

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dessverre har ingen nye meldt seg, men sittende styremedlemmer er villige til å ta gjenvalg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Beate Aas Mietinen (8 stemmer)

Therese Myklebust (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Beate Aas Mietinen

Therese Myklebust

Møteleder: Ulf Berg /S/
Protokollvitne: Beate Mietinen /S/
Protokollvitne: Erik Wolf /S/

V E D T E K T E R

for

Sameiet Malerhaugveien 20 C og D

Org. nr. 929 889 398

Vedtatt 27.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Malerhagen 20 C og D. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter og formål
(1) Sameiet består av 31 boligseksjoner på eiendommen gnr. 129, bnr. 124 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

(4) Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonene.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske 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 eller av aksjer eller andeler 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.

(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.

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

(6) Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

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/rekkverk/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utearealer 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.

(8) Leilighetene i 1. etasje har midlertidig eksklusiv bruksrett med tilhørende drift- og vedlikeholdsansvar til hageareales iht. vedlagt bruksrettsplan.

(9) Seksjonseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt hageareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(10) Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med «Sameie Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller».

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. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller gnr. 129 bnr. 122 snr. 40. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst(e) realandel(er) og blir etter dette sameier i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller.

(2) Gjennom Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Kostnadene ved forvaltning av Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller vil bli belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer

(1) Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan OSO 20159247 ivaretas på eiendommen gnr 129 bnr 38. Eiendommen organiseres som et realsameie; Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal. Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal.

(2) Sameiet består av adkomstarealer, felles grønt, lek og friarealer, i tillegg til arealer tilknyttet barnehagen. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

(3) Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer innenfor reguleringsplanen.

(4) Gjennom Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter.

(5) Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal vil bli belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader.

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
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.

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.
Kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon.
Kostnader oppvarming/fjernvarme faktureres à konto etter eierbrøk, men avregnes årlig etter målt forbruk.
Kostnader til Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal fordeles likt mellom tilknyttede sameieandeler.
Kostnader til parkeringsplass i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller fordeles med lik andel pr. plass/sameieandel.
Kostnader til bod i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller fordeles med lik andel pr. bod/sameieandel.

(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.

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

(2) Beløpet 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 inntil 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Av de valgte styremedlemmene skal det velges representant(er) som stiller til valg i styret til Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller og Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal.

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

(3) Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

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

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) 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.

(7) 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.

(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).

(5) Årsmøter og ekstra ordinære årsmøter kan avholdes digitalt,jf. bestemmelser i eierseksjonsloven § 41.

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:

- evt. behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og 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 seksjonseiere 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 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
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) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

(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
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

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 skal 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 seksjonseier 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. Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 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.

11-3 Generelle plikter
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.

12 Prosjektet Malerhaugen 20
Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus - (Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal) og parkeringsseiendom (Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller). Sameiet Malerhaugveien 20 C og D vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 6.

Inntil utbyggingsprosjektet «Malerhaugveien 20» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en

helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

Vedtekter

for

Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller

Vedtatt på stiftelsesmøte 27.06.2022

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets eiendom med bygninger og installasjoner.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet Malerhaugveien 20, samt Sameiet Malerhaugveien 20 Fellesareal i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier får hjemmel til eiendomsrett med en ideell andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel, for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/ fellesområder, parkeringsplasser, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/183 og en garasjeplass tilsvarer 2/183.

3.2 Sameiere i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller er

Barnehageeiendommen	gnr 129 bnr 123

og seksjonseiere i følgende eierseksjonssameier:

Sameiet Malerhaugveien 20 Blokk A	gnr 129 bnr 125
Sameiet Malerhaugveien 20 E og F	gnr 129 bnr 122
Sameiet Malerhaugveien 20 C og D	gnr 129 bnr 124

3.3 Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 129 bnr 122 seksjon 40 i Oslo kommune

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle eiendommer som skal rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Malerhaugveien 20 AS, org, 999 227 767, alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 14. Utbygger forbeholder seg retten til at totale realandeler kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

4.2 Som vedlegg 1 følger bruksrettsplan med tilhørende bruksrettsoversikt over Eiendommen, med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (bruksrettsplan) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

4.3 Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

4.4. Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.5 Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4.6 Det tilrettelegges for vask av sykler i parkeringsanlegget. Det settes opp egne bestemmelser som regulerer bruken.

4.7 Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte plasser.
Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.
Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

4.8 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boder eller andre fellesrom.

4.9 Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

4.10 Kameraovervåkning er tillatt i sameiets seksjon. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1 Alle sameierne vil få sikret en ideell eierandel i sameiet iht. sameiebrøken ved at sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

5.2 Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

5.3 Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

6.1 En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod fremgår av vedlagte bruksrettsplan– Vedlegg 1.

6.2 En sameieandel med rett til bod kan bare selges sammen med tilknyttet eierseksjon.

6.3 En sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges. En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn de eiendommer som har rettigheter til prosjektet Malerhaugveien 20, innenfor reguleringsplan OSO - 201509247.

6.4 En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre matrikkelenheter i prosjektet Malerhaugveien 20, innenfor reguleringsplan OSO - 201509247. Unntatt fra denne bestemmelse er eierandelen til Barnehageeiendommen gnr 129 bnr 123, som kan benytte sine parkeringsplasser til ansatte.

6.5 Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

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

- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

6.6 Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

6.7 Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

6.9 En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

6.10 Dersom en sameier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plass) uten at sameier har behov for slik tilrettelagt plass, og denne sameier deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en sameier med dokumentert behov for HC-plass, skal den sistnevnte sameier dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte sameier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom sameier med dokumentert behov for HC-plass ikke har behov for ladepunkt.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.
Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall p-plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierandel.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold

- Eiendomsskatt og evt. kommunale avgifter
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel, eventuelle styrehonorarer og øvrig
- administrasjon
- Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder heis, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys, ventilasjon, grunnvannspumpe, mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i det enkelte eierseksjonssameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

8.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

8.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

8.8 Årsmøter og ekstra ordinære årsmøter kan avholdes digitalt.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til sju styremedlemmer med inntil ett personlig varamedlem hver, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen og fra barnehageeiendommen iht pkt. 3. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14.

10.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

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

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

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

§ 11 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

14.1 Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

14.2 Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Malerhaugveien 20 AS, kan inneha styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret skal bestå av styreleder og ett styremedlem for inntil ett år. Styret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som de tilknyttede boligsameiene ferdigstilles, skal styret suppleres med representanter fra hvert eierseksjonssameie og barnehageeiendommen.

14.3 Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på barnehageeiendommen og de ferdigstilte eierseksjonssameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

14.4 Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

14.5 Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

14.6 Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

14.7 Bestemmelser i §14 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger Malerhaugeveien 20 AS.

oOOo



1:100 Plan U2

Malerhaugveien 20

Bundebygg Eiendom

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Plan U2
Plantegning

1:100 | A0 | ARBEIDSTEGNING

ARK | A1 20 0U2 N00 | ZB



1:100 Plan U1

Malerhaugveien 20

Bundebygg Eiendom

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Plan U1
Plantegning

1:100 | A0 | ARBEIDSTEGNING

ARK | A1 20 0U1 N00 | ZB



1:100 Plan 010

Malerhaugveien 20

Bundebygg Eiendom

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Plan 010
Plantegning

1:100 | A0 | ARBEIDSTEGNING

ARK | A1 20 010 N00 | ZB

106



1:100 Plan 060

Malerhaugveien 20

Bundebygg Eiendom

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Plan 060
Plantegning

1:100 | A0 | ARBEIDSTEGNING

ARK | A1 20 060 N00 | Y

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 C OG D

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier.
Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 27.06.2022.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

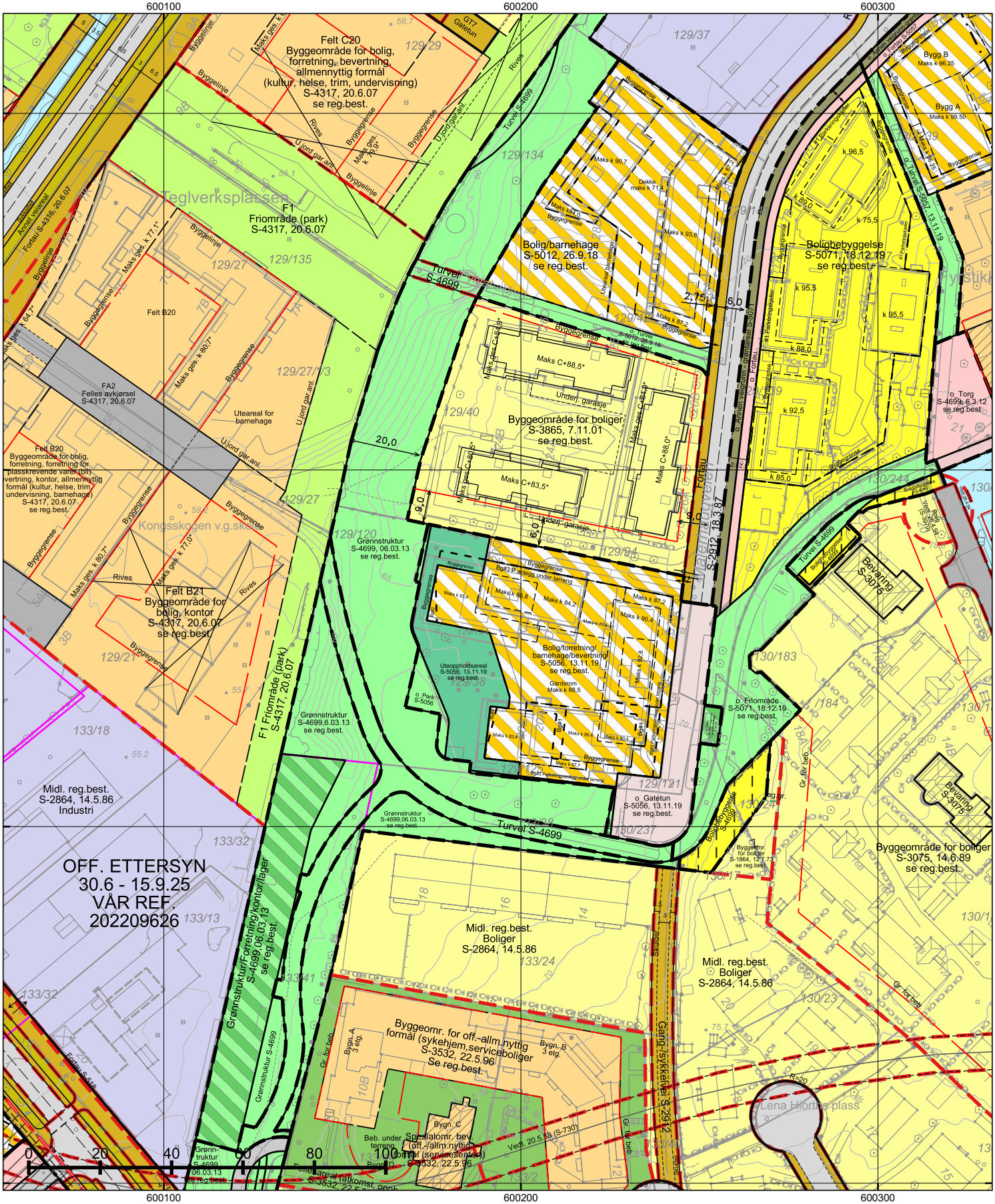
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151820/ 86525176
Deres ref.:
Adresse: Malerhaugveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/124

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151820/ 86525176
Deres ref.:
Adresse: Malerhaugveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/124

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
- 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
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2080 - Parkering
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

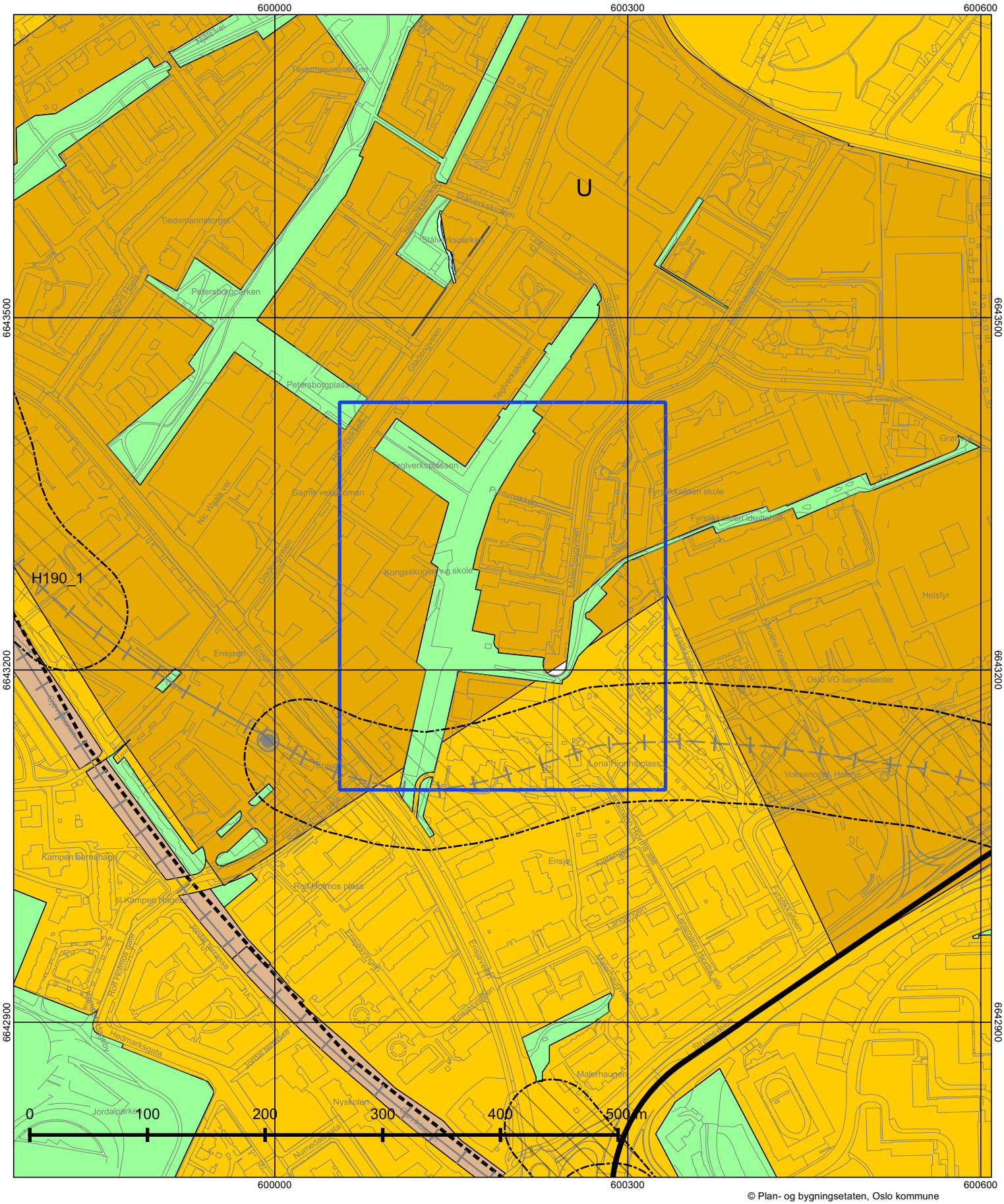
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 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
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151820/86525176
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-5056

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 20, Ensjø

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201509247

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Malerhaugveien 20

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

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

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

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utomhusplan og takplan

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

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

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

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

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

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

2.2 Uteoppholdsareal

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

Oppstillingsplasser for barnevogner skal integreres i bygningens volum.

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

2.3 Bolig/Forretning/Barnehage/Bevertning

2.3.1 Utnyttelse og bruk

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

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

2.3.2 Plassering og høyder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3 Utforming av bebyggelsen

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

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

Alle beboere skal sikres tilgang til takterrasse.

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

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

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

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

2.3.4 Krav til utearealer

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

Utearealer boliger:

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

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

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

2.3.5 Bokvalitet og leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:

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

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

Leiligheter mindre enn 35 m² tillates ikke.

Ensidige leiligheter mot nord tillates ikke.

2.3.6 Parkering

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

Parkering for biler

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

Parkering for sykler

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

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

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

3 Miljø

3.1 Støy

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

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

3.2 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3.3 Renovasjon

Renovasjon skal etableres innenfor byggeområdet.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

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

Atkomst til barnehagen kan legges i parkarealet.

4.2 Park/Annen veggrunn – teknisk anlegg

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

5 Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur - gatetun

5.1 Avkjørsel

Avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet.

5.2 Gatetun – utforming og funksjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring
7.1 Før igangsettingstillatelse

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

7.2 Før bebyggelsen tas i bruk
7.2.1 Gatetun
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i planområdet, skal gatetun i Malerhaugveien innenfor planområdet være opparbeidet.

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.11.2019.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
MALERHAUGVEIEN 20C

Dato: 19.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525176
8938821

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 124

Vi viser til bestilling av 20260119 for MALERHAUGVEIEN 20C.

GNR. 129 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.05.2022.

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

983 m²

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

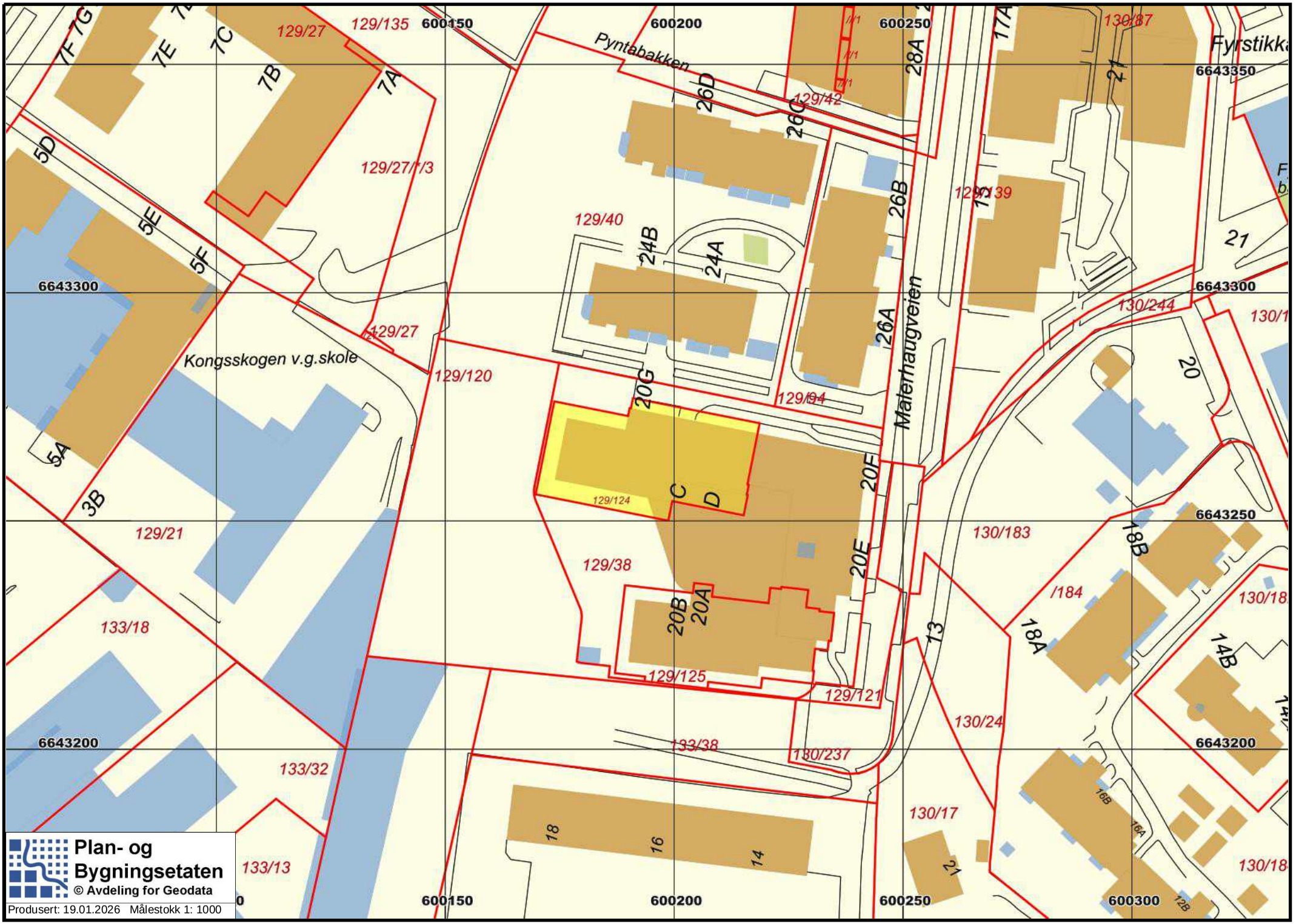
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 19.01.2026 Målestokk 1: 1000

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.10.2022
Inge Ormhaug	201919904 - 117 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 20	Eiendom:	129/38/0/0
Tiltakshaver:	MALERHAUGVEIEN 20 AS	Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Malerhaugveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk og barnehage i underetasje som vi mottok 14.10.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Justering av kumtopper. Ferdigstilles innen 15.11.2022.
- Montering av 1 innvendig dør og 1 vindu. Blir utført innen 16.11.2022.
- Merking av varme- og sanitæranlegg og montering av sanitærutstyr i blokk B, derav kjøkkenkraner og WC. Ferdigstilles innen 23.11.2022.
- Komplett isolering i garasjetak og lydabsorbenter i barnehage. Ferdigstilles innen 14.11.2022.
- Rekkverk rundt terrasse på plan 6 bygg A er ikke montert, men nødvendig sikkerhetsnivå er oppnådd med midlertidig rekkverk. Gjenstående rekkverk ferdigstilles innen 28.10.2022.
- Lekeapparater i barnehage er ikke montert. Blir utført innen 11.11.2022.

- Komplementering av kantstein og aquadrain ved innkjøring til garasje. Ferdigstilles innen 27.10.2022.
- Brannalarm i heisstyring er ikke koblet til alarmsentral. Ferdigstilles innen 21.10.2022.
- Røykventilering av heissjakter er ikke ferdig. Ferdigstilles innen 21.10.2022.
- Innregulering av ventilasjonsanlegg. Blir utført innen 23.11.2022.

Vilkår i den videre prosessen

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun i Malerhaugveien innenfor planområdet, jf. rekkefølgekravet i planen

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

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

Kopi til:
MALERHAUGVEIEN 20 AS, Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.01.2024
Inge Ormhaug	201919904 - 173 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 20	Eiendom:	129/38/0/0
Tiltakshaver:	MALERHAUGVEIEN 20 AS	Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Avslag på søknad om ferdigattest - Malerhaugveien 20

Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med barnehage i underetasje, som vi mottok 12.09.2023.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal utstede ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon, som blant annet viser at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen, og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Ved søknad om ferdigattest mottok kommunen *som bygget*-dokumentasjon, hvor flertallet at godkjente tegninger i byggesaken ble erstattet av nye, mer detaljerte tegninger. I vårt brev om behov for tilleggsdokumentasjon datert 21.09.2023, ba vi dere redegjøre for hvilke endringer som var gjort ettersom tegningsmaterialet var omfattende og tidkrevende for kommunen å gjennomgå. I dere tilsvar til brevet, som kommunen mottok 03.10.2023, har dere beskrevet endringene.

Tiltaket er ikke utført i tråd med tillatelsen

For at et tiltak skal kunne få ferdigattest, må det være utført i tråd med tillatelsen. Det vil si at det ikke kan være gjort søknadspliktige endringer av tiltaket, uten at disse er godkjent av kommunen. Kommunen kan gi ferdigattest selv om det foreligger bagatellmessige overtredelser, men kommunen kan ikke frafalle krav om endringstillatelse.

Tiltaket dere har søkt om ferdigattest for er ikke utført i tråd med tillatelsen. Det er gjort flere utvendige endringer som til sammen har en vesentlig betydning for tiltakets arkitektoniske uttrykk og visuelle kvaliteter. Av de endringene som er beskrevet, anser Plan- og bygningsetaten følgende som vesentlig:

- Etablering av store ventilasjonsrister og røykluker (1x1 meter)
- Innsetting av vinduer mot gårdsrom
- Atkomststiger mellom takterrasser og underliggende takflate for tilkomst for driftspersonell
- Etablering av pergolaer/portaler i barnehage for å sikre mot fallende gjenstander fra overliggende balkonger.

Dere må derfor enten endre på tiltaket, slik at det blir i tråd med tillatelsen, eller du må søke om, og få innvilget, en endring av tillatelsen før tiltaket kan avsluttes med ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Vilkårene for ferdigattest er ikke oppfylt og Plan- og bygningsetaten avslår derfor søknaden om ferdigattest.

Hva skjer videre?

Du må søke om ferdigattest på nytt

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Når dere har rettet på tiltaket eller søkt om og fått innvilget endring må dere sende oss en ny og komplett søknad om ferdigattest.

Dersom dere ikke søker om ferdigattest, vil vi varsle pålegg om ferdigstilling. Dette er fordi ferdigattesten fungerer som en bekreftelse på at tiltaket er utført i henhold til tillatelsen og at tiltaket har blitt avsluttet på lovlig måte.

Klagefristen er tre uker

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

Lovgrunnlag

- Krav om at tiltak skal avsluttes med ferdigattest er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 første ledd
- Krav som må oppfylles for at tiltaket skal få ferdigattest er hjemlet i pbl. § 21-10 første og andre ledd og SAK10 § 8.1

- Muligheten og vilkår for midlertidig brukstillatelse er hjemlet i pbl. § 21-10 tredje ledd og SAK10 § 8.1
- Kommunens plikt til å pålegge ferdigstillelse er hjemlet i pbl. § 21-10 tredje ledd

Vennlig hilsen

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

Kopi til:
MALERHAUGVEIEN 20 AS, Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.11.2024
Inge Ormhaug	201919904 - 178 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Dyrhol Riise	

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 20	Eiendom:	129/38/0/0
Tiltakshaver:	MALERHAUGVEIEN 20 AS	Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Delvis endret tillatelse og delvis avslag - Malerhaugveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner delvis søknaden om endring, som vi mottok 08.02.2024.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 20.07.2020. Endringssøknaden omfatter etablering av nye vinduer, røykluker i trapperom, ventilasjonsrister, adkomststiger for driftspersonell og sikringspergola i barnehagens uteoppholdsareal.

Vi godkjenner søknad om etablering av nye vinduer, røykluker i trapperom, ventilasjonsrister og adkomststiger for driftspersonell.

Vi avslår sikringspergola i barnehagens uteoppholdsareal. Tiltaket er i strid med pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Nabovarsel unnlates iht. plan- og bygningsloven (pbl.) §21-3 andre ledd da tiltaket i liten grad vil berøre interesser til naboer og gjenboere.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Eiendommen er beliggende ved Østre parkdrag på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Tiltaket godkjent ved rammetillatelse omfatter oppføring av boligblokk med 106 leiligheter, underjordisk parkeringsanlegg, samt barnehage i byggets underetasje mot vest.

Endringen som omfattes av denne søknaden innebærer ...

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og grønnstruktur i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål uteoppholdsareal, bolig, forretning, barnehage, bevertning, park, annen veggrunn – teknisk anlegg, og gatetun i detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 20, Ensjø, S-5056, vedtatt 13.11.2019.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets utforming

Ekstra vinduer

Det er etablert et nytt vindu på fasade mot gårdsrom. Dette har en bredde på 940mm og en høyde tilsvarende de andre vinduene i fasaden. I tillegg er det innarbeidet et 500mm bredt vindu ved siden av to opprinnelige vinduer, slik at opprinnelige og nye vinduer fremstår som ett vindusfelt i stedet for helt nye vinduer. Plan- og bygningsetaten vurderer at vinduenes plassering og størrelser er godt tilpasset det øvrige arkitektoniske uttrykket og vil ikke motsette seg de allerede utførte vinduene.

Røykluker i trapperom

Det er etablert røyklukter i toppen av samtlige trapperom i tiltaket. Disse måler 1 x 1 meter og har samme materialitet som øvrige vinduer i fasadene. Selv om det er uheldig at slike elementer tilkommer i ettertid av rammetillatelsen vurderer Plan- og bygningsetaten at røyklukene er godt tilpasset tiltakets arkitektoniske uttrykk og fargebruk. Vi vil derfor ikke motsette oss røyklukene med en plassering og utforming slik de er tegnet og beskrevet.

Ventilasjonsrister

Det er innarbeidet to ventilasjonsrister på byggets fasader mot gårdsrom som måler 1 x 2,2 meter og én ventilasjonsrist på fasade nord ved siden av port til garasjekjeller. Plan- og bygningsetaten vurderer at ristene er store og legger til grunn at ristene har samme mørke tone som øvrig detaljering på tiltaket. Store ventilasjonsrister kan virke skjemmende for det arkitektoniske uttrykket og vil ikke bidra positivt til den arkitektoniske helheten. Etaten har likevel vurdert at ventilasjonsristenes plassering i forhold til øvrige fasadeelementer virker fornuftig og som den mest naturlige plasseringen av slike elementer dersom de er strengt nødvendige. Selv om vi er negative til ventilasjonsristene, vil vi ikke motsette oss at disse etableres med en plassering og utforming slik det fremgår av godkjente tegninger og redegjørelsen i søknaden. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at bygningen ikke får flere rister enn de som er vist på godkjente tegninger. Dersom dette er tilfellet, må disse omsøkes særskilt.

Atkomststiger for driftspersonell

Det er etablert 4 atkomststiger for å sikre tilgang for driftspersonell til takflater som ikke har direkte trappeatkomst. Plan- og bygningsetaten forutsetter at stigene lakkeres i en farge som tilpasser seg pussfasadene slik ansvarlig søker redegjør for og at utformingen samsvarer med godkjente tegninger. Dersom stigene får en annen utforming, vil dette måtte omsøkes særskilt.

Sikringspergola i barnehage

I vårt mangelbrev, datert 08.02.2024, bemerket vi at Plan- og bygningsetaten er «generelt negative til slike nedfallsløsninger, da de som regel tilkommer i ettertid og ikke tilpasses i tilstrekkelig grad til tiltakets arkitektoniske uttrykk.»

Vi etterspurte dermed dokumentasjon på at pergolaene var detaljert, plassert og utformet i tråd med den bakenforliggende bygningens arkitektoniske uttrykk og var godt tilpasset situasjonen. Dette var også en forutsetning for å vurdere å dispensere fra regulert byggegrense.

Basert på innsendte tegninger og fotodokumentasjon konkluderer vi med at dette ikke er tilfellet. Tiltaket fremstår nettopp som en ettertanke uten gode visuelle kvaliteter i seg selv, eller for sine omgivelser. Pergolaene bryter det horisontale sokkelbåndet i mørk puss, tildekker bakenforliggende vindu, er dårlig proporsjonert og utstråler dårlig håndverksmessig arbeid. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket ikke oppnår gode nok visuelle kvaliteter iht. kravene stilt i pbl. § 29-2 til at vi kan godkjenne det.

Tiltaket er plassert utenfor regulert byggegrense, og det er derfor vedlagt en søknad om dispensasjon fra denne. Fordi vi uansett avslår tiltaket i andre forhold, har vi valgt å ikke behandle søknaden.

Helhetlig vurdering av visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte endringene til sammen vil ha betydning for tiltakets samlede visuelle kvaliteter, og at endringene vil redusere den samlede kvaliteten noe. Selv om dette naturligvis ikke er ønskelig, mener Plan- og bygningsetaten at de delene av tiltaket

vi godkjenner fremdeles viser en god nok arkitektonisk kvalitet, i tråd med pbl. § 29-4 om visuelle kvaliteter.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201919904/175			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt AA	A2 20 000 N01	23.01.2024	175/4
Snitt BB	A2 20 000 N02	23.01.2024	175/5
Fasade Øst	A3 20 000 N01	23.01.2024	175/6
Fasade Nord	A3 20 000 N02	23.01.2024	175/7
Fasade Sør	A3 20 000 N04	23.01.2024	175/8

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Deler av tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser.

Vi godkjenner:
Nye vinduer, røykluker i trapperom, ventilasjonsrister og adkomststiger for driftspersonell tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner denne delen av søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vi avslår:
Sikringspergola tilfredsstiller ikke plan- og bygningslovens bestemmelser fordi det er i strid med Pbl. § §29-2. Vi avslår derfor denne delen av søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Ved ny søknad

Ved ny søknad om endret tillatelse for oppføring av sikringstiltak mot barnehage ber vi om at tiltaket er detaljert, plassert og utformet i tråd med den bakenforliggende bygningens arkitektoniske uttrykk og er godt tilpasset situasjonen. Dette er en forutsetning for å vurdere å dispensere fra regulert byggegrense.

I brev med tittel «Redegjørelse om sikker rømning», datert 07.03.2024, opplyser dere om at det skal etableres utkragende, skrå glasstak over boliginnganger for sikkerhet mot ansamling av snø foran rømningsdørene. Dette er ikke dokumentert i tegning. Vi ber om at dette inkluderes i samme søknad om endringstillatelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

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

Kopi til:
MALERHAUGVEIEN 20 AS, Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.09.2025
Inge Ormhaug	201919904 - 196 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Dyrhol Riise	

Adresse:	MALERHAUGVEIEN 20	Eiendom:	129/38/0/0
Tiltakshaver:	MALERHAUGVEIEN 20 AS	Søker:	LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Endret tillatelse - Malerhaugveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 17.06.2025.

Det er søkt om endringer til tidligere endret tillatelse som vi ga 01.11.2024. Endringssøknaden omfatter oppføring av sikringspergolaer utenfor byggegrense.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-5056 § 2.3.2 om byggegrense**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Eiendommen er beliggende ved Østre parkdrag på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Tiltaket godkjent ved rammetillatelse omfatter oppføring av boligblokk med 106 leiligheter, underjordisk parkeringsanlegg, samt barnehage i byggets underetasje mot vest.

Endringene som omfattes av denne søknaden omhandler oppføring av sikringspergolaer tilknyttet barnehage.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* og *grønnstruktur* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål uteoppholdsareal, bolig, forretning, barnehage, bevertning, park, annen veggrunn – teknisk anlegg, og gatetun i detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 20, Ensjø, S-5056, vedtatt 13.11.2019.

Tidligere saksbehandling

Det er tidligere omsøkt oppføring av pergolaer sammen med flere andre søknadspliktige endringer. Plan- og bygningsetaten fattet et vedtak om delvis tillatelse og delvis avslag, datert 01.11.2024 hvor vi avslo de omsøkte pergolaene med hjemmel i pbl. § 29-2.

Pergolaene er siden omprosjektert med bakgrunn i vår tilbakemelding.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Som vi tidligere har gitt tilbakemelding om er Plan- og bygningsetaten generelt negative til slike sikringsløsninger, da de som regel tilkommer i ettertid og ikke tilpasses i tilstrekkelig grad til tiltakets arkitektoniske uttrykk. Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte endringene til sammen vil ha betydning for tiltakets samlede visuelle kvaliteter, og at endringene vil redusere den samlede kvaliteten noe.

Sammenlignet med tidligere prosjektert løsning vurderer vi at pergolaene er omprosjektert til å i større grad tilpasses tiltakseiendommens bebyggelse. Vi finner derfor at tiltaket har tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Dispensasjonen omhandler etablering av to pergolaer som overskrider den regulerte byggegrensen. Ansvarlig søker skriver at tiltaket er en nødvendig sikring av barnehagens uteområde mot fallende gjenstander, og at konstruksjonene er lette og åpne, uten å redusere uteoppholdsarealets størrelse. Oppføringen av pergolaene er ifølge ansvarlig søker en forutsetning for å kunne utnytte hele uteområdet til barnehagedrift på en sikker måte.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-5056 § 2.3.2

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak en slik bestemmelse er å sikre at utbyggingen skjer på en planlagt og forutsigbar måte, i tråd med den overordnede reguleringen for området. Byggegrenser og høydebestemmelser skal sikre at bebyggelsen har en ønsket form, høyde og plassering, noe som bidrar til å skape et helhetlig og attraktivt bygningsmiljø. De bidrar også til å sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger for å oppnå gode lys- og solforhold, spesielt viktig i et tettbygd område som dette.

Spesifikt for denne saken er det et vittig hensyn å sikre at barnehagens uteareal beholder sin størrelse og funksjon for å skape et brukbart og trygt område for barnehagedrift.

Byggegrensen i reguleringsplanen har som hensikt å sikre et tilstrekkelig stort og funksjonelt uteoppholdsareal for barnehagen. Pergolaene er lette, åpne konstruksjoner som ikke fysisk reduserer utearealets størrelse. Tvert imot opplyser søker om at tiltaket er en forutsetning for at hele det regulerte utearealet kan tas i bruk på en trygg måte ved å hindre fallende objekter fra de overliggende balkongene.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En klar fordel ved å gi dispensasjon er ifølge søker at det muliggjør at hele barnehagens uteareal kan tas i bruk på en sikker måte. Dette er i tråd med planens overordnede formål om å sikre et funksjonelt og trygt uteoppholdsareal for barnehagedrift i tiltakseiendommens 1. etasje. Dispensasjonen bidrar dermed til å sikre et godt oppvekstmiljø for barna.

Det er få ulemper forbundet med å gi dispensasjon i denne saken. Den primære ulempen er at man fraviker fra reguleringsplanens bestemmelser om byggegrense. Byggegrensen er et viktig planverktøy for å sikre forutsigbarhet og et enhetlig bygningsmiljø. Imidlertid er de omsøkte pergolaene ikke massive bygningsvolumer, men lette og åpne konstruksjoner som i liten grad påvirker omgivelsene. De er knyttet til barnehagens uteareal og vil ha begrenset synlighet fra omkringliggende nabolag. Dermed anses dispensasjonsforholdet fra byggegrensen som mindre vesentlig, og det skaper ikke en presedens for andre tiltak / mer inngripende tiltak.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201919904/194			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan - Oversiktsplan U01	L01	08.03.2023	194/10
Fasade nord	A3 20 000 N02	05.06.2025	194/12
Fasade vest	A3 20 000 N03	05.06.2025	194/13
Fasade sør	A3 20 000 N04	05.06.2025	194/14

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201919904	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
975996204 AG installasjon AS	UTF - Brannalarmanlegg og nødlys, tkl.3
991420576 AK Byggservice AS	UTF - Murarbeider, tkl.2
991420576 AK Byggservice AS	UTF - Utlekting fasadekldning, pussarbeider i fasade, tkl.3
919765038 BELSTROJ NORGE AS	UTF - Montering av vinduer og dører av tre og stål i yttervegger, tkl.2
919765038 BELSTROJ NORGE AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner , tkl.2
919765038 BELSTROJ NORGE AS	UTF - Tømrerarbeider, montering av trekonstruksjoner , tkl.2
918082476 Bjerke Rør AS	UTF - Sanitær, varme og slukkeinntallasjoner, tkl.3
996199479 BRANN OG SIKKERHETSFORUM AS	UTF - Brannisolering/branntetting, tkl.2
962383149 BundeBygg AS	UTF - Plasstøpt betong, fundamenter og råbygg, montering prefabrikerte trapper og balkonger, tkl.2
962383149 BundeBygg AS	UTF - Tømrerarbeider, begrenset til barnehage, tkl.2

969051516 BÆRUM BYGGMONTERING AS	UTF - Systemhimling for bolig og barnehage, tkl.1
5562049501 COWI AB	PRO - Balkonger som prefabrikerte betongelementer, tkl.2
977374871 EMV Construction AS	UTF - Montering av bærende metallkonstruksjoner (egenproduserte), tkl.2
948310082 FRANKE ONSRUD BLIKKSLAGERI AS	UTF - Utførende blikkenslagarbeider, tkl.2
987627484 GAST ENTREPRENØR AS	UTF - Landskapsutforming OV anlegg , tkl.2
987627484 GAST ENTREPRENØR AS	UTF - Naturbasert OV håndtering , tkl.2
976002180 HADELAND ANLEGG AS	UTF - Overvannshåndtering og overvannsanlegg., tkl.2
976002180 HADELAND ANLEGG AS	UTF - Vannforsynings- og anløpsannlegg knyttet til omlegging av kommunalt VA-ledningsnett, tkl.2
976002180 Hadeland anlegg AS	UTF - Grunnarbeider, utvendig VA, bortkjøring forurenset jord, tkl.2
998701961 HENNING LARSEN ARCHITECTS AS	PRO - Landskapsarbeider og landskapsforming for utearealer i tilknytning til barnehagen, tkl.2
819156832 Hesselbergtak AS	UTF - Taktekkingsarbeider, tkl.2
943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS	PRO - arkitekturprosjektering, tkl.3
943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitæranlegg innomhus, varme- slokke og ventilasjonsanlegg., tkl.3
930272086 MURMESTER ROLF HOLM AS	UTF - Flis og membranarbeider, tkl.2
962392687 Norconsult AS	Kontroll - kontroll av PRO og UTF konstruksjonssikkerhet, tkl.2
962392687 Norconsult AS	Kontroll - kontroll av PRO og UTF Bygningsfysikk inkludert fuktsikring våtrom, tkl.2
971185589 OSLO KOMMUNE VANN- OG AVLØPSETATEN	PRO - kommunalt VA-ledningsanlegg, tkl.3
972419761 Oslo Oppmåling AS	UTF - Utstikking av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde. Beliggenhetskontroll på ringmur/såle, tkl.2
972419761 Oslo Oppmåling AS	PRO - Beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i hht. kart/tegninger fra ansvarlig søker/arkitekt., tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Sanitær- varme og slukkeinst. Ventilasjons. og klimainst., tkl.3

915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - prosjektering av utendørs VA-anlegg, innkl. ansvar for beregning og dimensjonering for oppsamling, avrenning og behandling av overvann. Gjelder stikkledninger til nytt boligbygg med plugging og riving av eksisterende., tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Vannforskynings- og avløpsanlegg, overvannshåndtering, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Tiltaksplan forurenset grunn, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk: Varmeisolering, fuktsikring, lufttetthet og energiberegning, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Geoteknikk, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Utendørs lydforhold, geoteknikk, sanitær-, varme-, slukke-, ventilasjons- og klimainstallasjoner, brannkonsept, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - konstruksjonssikkerhet, tiltaksplanforurenset grunn, utearealer og landskapsutforming for boligområde, utearealer for takterrasse, utearealer og landskapsutforming for barnehage, tkl.2
979656874 ROAR JØRGENSEN AS	Kontroll - Brannkonsept, tkl.3
981970543 Sagstuen AS	UTF - Montering av aluminiumsrekkverk, samt stålrekkverk i trapp, og spiraltrapp, tkl.2
981970543 Sagstuen AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet (rekkverk og spiraltrapp), tkl.2
919876522 Schindler AS	UTF - Løfteinnretning, tkl.2
919876522 Schindler AS	PRO - Løfteinnretning, tkl.2
916247389 SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS	PRO - Nødlysanlegg, tkl.3
916247389 SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS	PRO - Brannalarm, tkl.3
948926814 Strømmen AS	PRO - Konstruksjonssikkehet begrenset til profilsystemfasader., tkl.2
948926814 Strømmen AS	UTF - Montering av alu dører og glassfelt, tkl.2
967032271 SWECO AS	Kontroll - kontroll av PRO og UTF geoteknikk, tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Branntetting av tekniske gjennomføringer , tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Passiv brannsikring, tkl.2
978681239 TKS HEIS AS	PRO - Prosjektering av løfteinnretninger, tkl.1
978681239 TKS HEIS AS	UTF - Installasjon av løfteinnretninger, tkl.1
5564729969 UBAB Ulricehamns Betong AB	UTF - Betongkonstruksjoner (trapper og balkonger), tkl.2

5564729969 UBAB Ulricehamns Betong AB	PRO - Prosjektering av prefabrikerte betongelement, trapper, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

1. oppdaterte tegninger av den nye situasjonen
- I brev, datert 07.03.2024, skriver dere at det etableres utkragende, skrå glasstak over boliginnganger for sikkerhet mot ansamling av snø foran rømningsdørene. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at disse fremkommer på innsendte tegninger.
- Vi ber om oppdaterte tegninger av den nye situasjonen.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

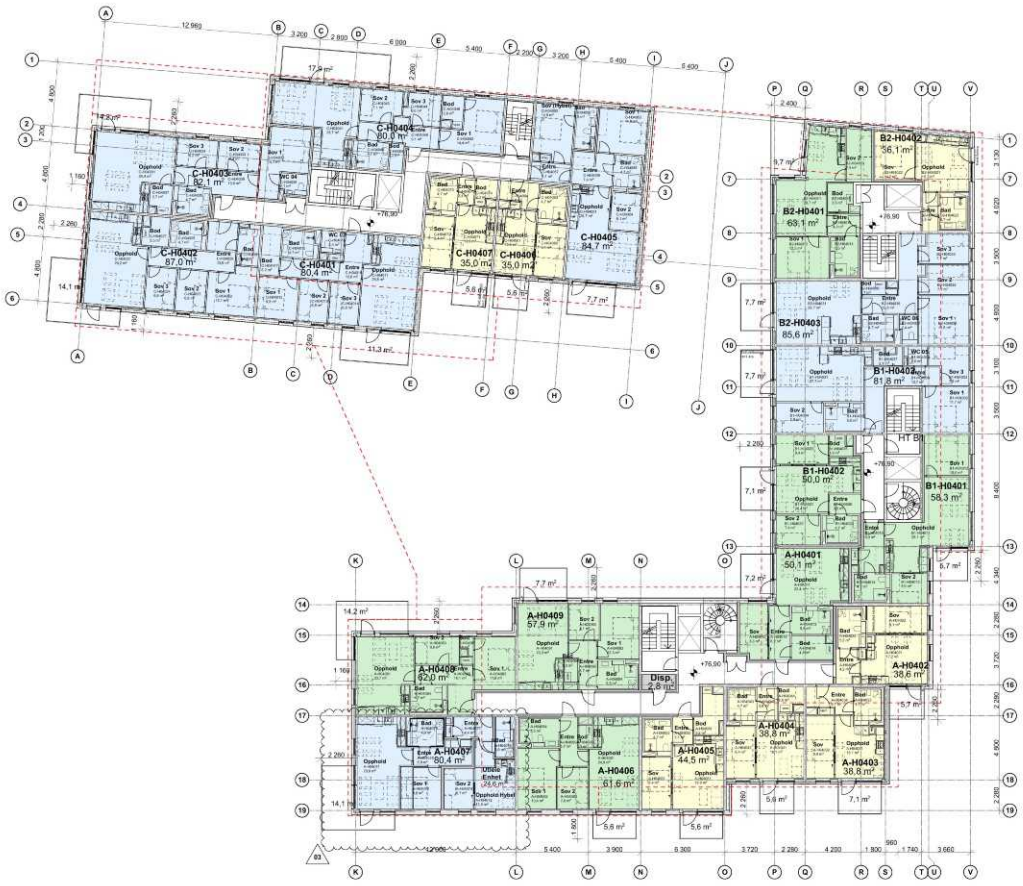
Vennlig hilsen

Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
MALERHAUGVEIEN 20 AS, Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO

E 04



HENVISNINGER / FORKLARINGER / BESTEMMELSER

Reguleringsgrense

> 80 m²

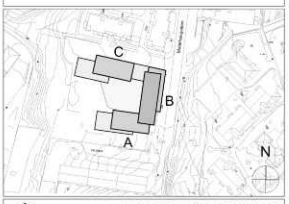
50 - 80 m²

< 50 m²

INDEKS	BESKRIVELSE	DATO	UTARB.	KONTR.
03	Endringsmelding, Hyller Bygg A	15.10.20	KMR	INO
02	Tilleggsopplysninger	09.03.20	KMR	INO
01	Rammesøknad	14.11.19	KMR	INO

PROSJEKT
Malerhaugveien 20

TILTAKSHAVER
Malerhaugveien 20 AS



LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 2212 2900 www.lss.no post@lss.no

TEGNINGSTITTEL
Plan 040
Plantegning

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
1:200 /A2	Rammesøknad

PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	INDEKS
ARK	A1 20 040 N04	03

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 129 Bnr.: 124 Fnr.: Snr.: 25

Adresse(r):

Gateadresse:	Malerhaugveien 20 C
Gatenr:	14582
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0661 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:03.12.2025 kl. 11.49

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

2022/1321009-1/200 21.11.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 38 IDEELL: 1/141
Andel i realsameie: 2022/959807-1/200 31.08.2022 21:00	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
2022/1102055-1/200 03.10.2022 21:00	

DENNE
MATRIKKELENHETEN HAR
ANDEL I:
KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122
FNR: 0 SNR: 40 IDEELL: 3/182

PENGEHEFTELSER

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2025/617316-1/200 02.06.2025 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 9 480 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

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: 124

1943/2384-1/105 19.03.1943	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
1943/3349-2/105 29.04.1943	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Overført fra gnr 129 bnr 39. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
1945/587-1/105 29.01.1945	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Overført fra gnr 133 bnr 23 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
1953/16559-1/105 07.12.1953	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: 124
1954/750-1/105 15.01.1954	BESTEMMELSE OM VEG

	Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
1955/13060-1/105 15.10.1955	BEST OM GARASJE/PARKERING Overført fra gnr 133 bnr 23 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
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: 124
1990/42822-2/105 13.07.1990	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 3 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 4 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 5 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 21

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 36

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 51

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 41
Bestemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38,40 og 41.
Fl. best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124

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: 124
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: 124
2018/1375875-1/200 08.10.2018 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver allmennheten Rett til bruk utenom barnehagens åpningstider GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
2020/2663565-1/200 29.06.2020 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

	Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
2022/562268-2/200 25.05.2022 21:00	BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 123 Bruksrett til uteoppholdsareal GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
2022/562268-3/200 25.05.2022 21:00	BRUKSRETT Bruksrett til uteoppholdsareal for allmennheten GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
2022/562268-6/200 25.05.2022 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 123 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

	ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
2022/562268-7/200 25.05.2022 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 122 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 123 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 125 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
2022/562268-9/200 25.05.2022 21:00	BRUKSRETT Gjensidig rett til adkomst og til bruk av takterrasser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420 Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124
2022/562268-15/200 25.05.2022 21:00	BESTEMMELSE OM PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 123 Bruksrett til 18 parkeringsplasser for sykkel GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124

2022/562268-21/200
25.05.2022 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124

2022/562268-22/200
25.05.2022 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 124

GRUNNDATA

2022/787269-1/200 15.07.2022 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/2173

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
06.07.2022
EBM

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613645306
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
910568183	BIBLIOTEKSENTRALEN SA		Postboks 24 Alnabru, 0614 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	129	124

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	124	0	1	81 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	2	87 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	3	70 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	4	50 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	5	88 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	6	45 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	7	81 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	8	87 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	9	82 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	10	81 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	11	85 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	12	35 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	13	35 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	14	81 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	15	87 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	16	82 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	17	80 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	18	85 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	19	35 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr.: 787269 Tinglyst: 15.07.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/787269/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 13:36
Side 1 av 16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	124	0	20	35 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	21	81 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	22	87 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	23	82 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	24	81 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	25	85 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	26	35 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	27	35 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	28	90 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	29	85 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	30	35 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	129	124	0	31	85 / 2173	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/787269/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 13:36

Side 2 av 16

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo	Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	ERIK BRÅKKEN MELVE 9694 7742

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Malerhaugveien 20 AS	999 227 767	morten.bru@bundeeiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6444 Etterstad	0605	Oslo	907 72 180

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	129	124	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
910 568 183	Biblioteksentralen SA	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	81		13	B	35		25	B	85		37				49			
2	B	87		14	B	81		26	B	35		38				50			
3	B	70		15	B	87		27	B	35		39				51			
4	B	50		16	B	82		28	B	90		40				52			
5	B	88		17	B	80		29	B	85		41				53			
6	B	45		18	B	85		30	B	35		42				54			
7	B	81		19	B	35		31	B	85		43				55			
8	B	87		20	B	35		32				44				56			
9	B	82		21	B	81		33				45				57			
10	B	81		22	B	87		34				46				58			
11	B	85		23	B	82		35				47				59			
12	B	35		24	B	81		36				48				60			
Sum tellere:		2173				Nevner =		2173											

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
9/2-2022	Paul M Sundal PAUL MAGNUS SUNDAL ODD-ERIK BUNDE

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 9/2-2022		Odd-Erik Bunde Malerhaugveien 20 AS Styrets leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 9/2-2022		Paul Magnus Sundal Malerhaugveien 20 AS Styremedlem
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

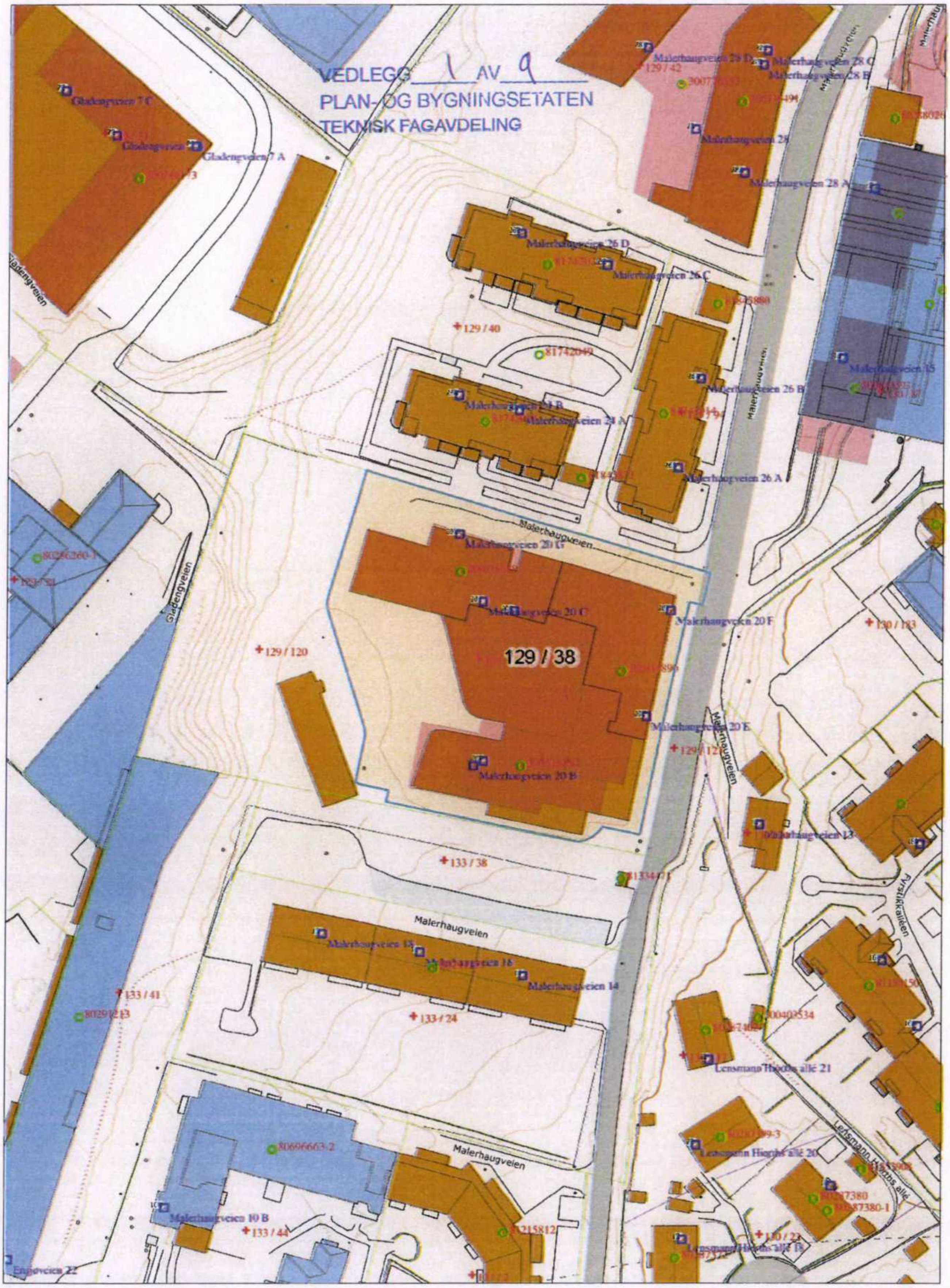
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
		129	129	

Dato	Underskrift	Stempel
20.6.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
9/2-2022	PAUL MAGNUS SUNDAL ODD-ERIK BUNDE

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Senterposisjon: 264786.01, 6649373.3
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 23.02.2022

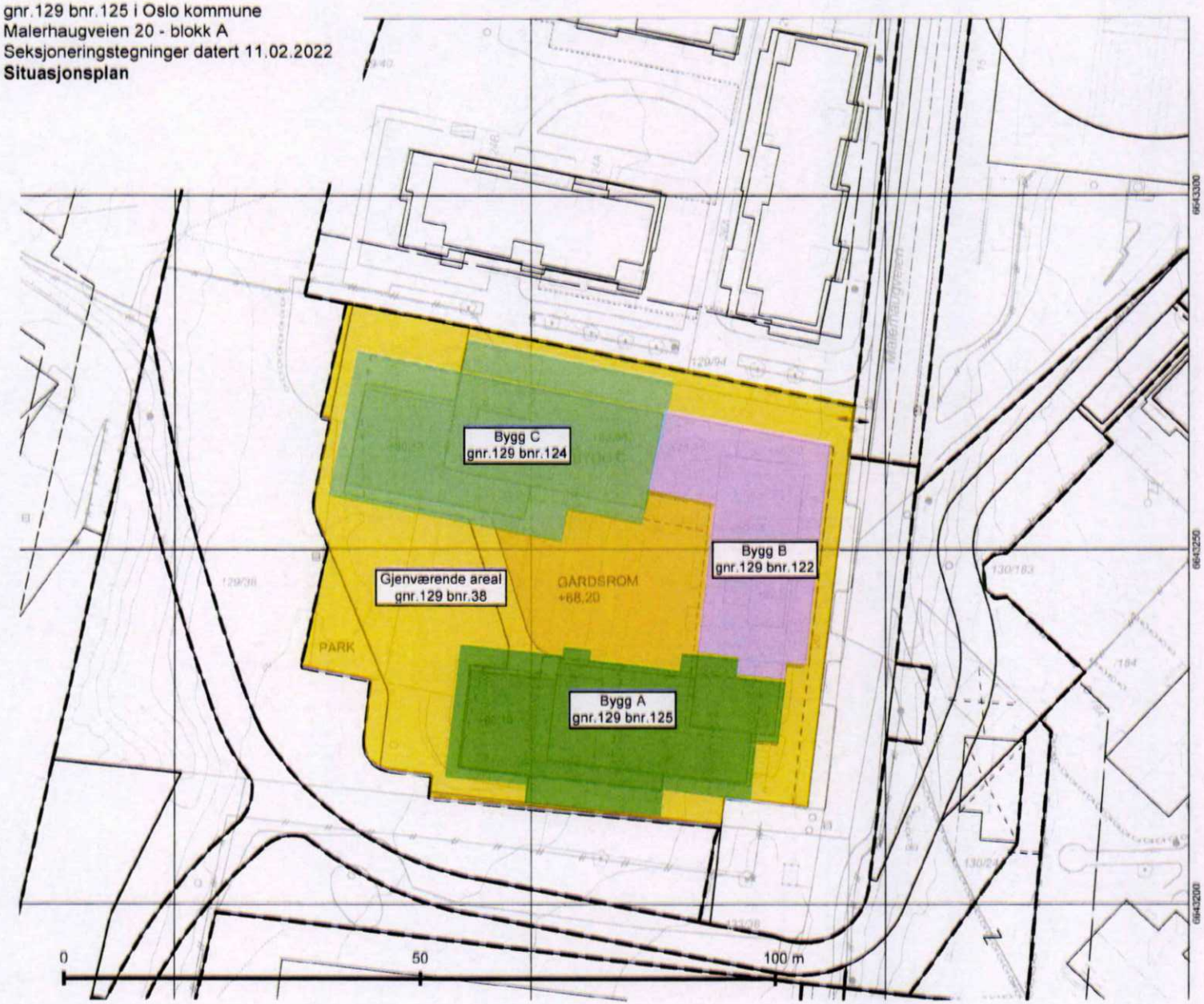
0 10 20 30 40m

Kartverket

Parsell 1 fradeles som grunneiendom fra gnr.129 bnr. 38
Parsell 2 fradeles som anleggseiendom fra gnr.129 bnr. 38
Parsell 3 fradeles som grunneiendom fra gnr.129 bnr. 38
Parsell 4 fradeles som anleggseiendom fra gnr.129 bnr. 38
Parsell 5 fradeles som grunneiendom og blir gjenværende areal
Deleplan Malerhaugveien 20
Gnr. 129 bnr. 38 Oslo kommune
Deleplan parsell
Parsell 1 129/125
Parsell 2 129/122
Parsell 3 129/124
Parsell 5 129/38
BYGG A
BYGG B
PARK
Malerhaugveien
0
50
100 m
6643200
6643250
6643300
Plan- og bygningsetaten
Dato: 20.02.2020
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse
Reguleringsplan: Se reg best.
Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: MALERHAUGVEIEN 20
Gnr/Bnr: 129/38
Kartet er sammenstilt for:
Byggesak
PlotID/BestInr: 127247 / 8639382
Deres ref.:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-17
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på påvirket bebyggelse ut fra terrengforholdene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsforholdskartet viser dagens terreng- og konteksituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Beskrivelse: Reg.Plan med Tillak
NR: A0 20 000 N10
Dato: 01.12.20
Revidert dato:
Underlag organisering sameie

Attestert kopi av dok.nr. 2022/787269/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 13:36
Kartverket

gnr.129 bnr.125 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk A
Seksjoneringstegninger datert 11.02.2022
Situasjonsplan



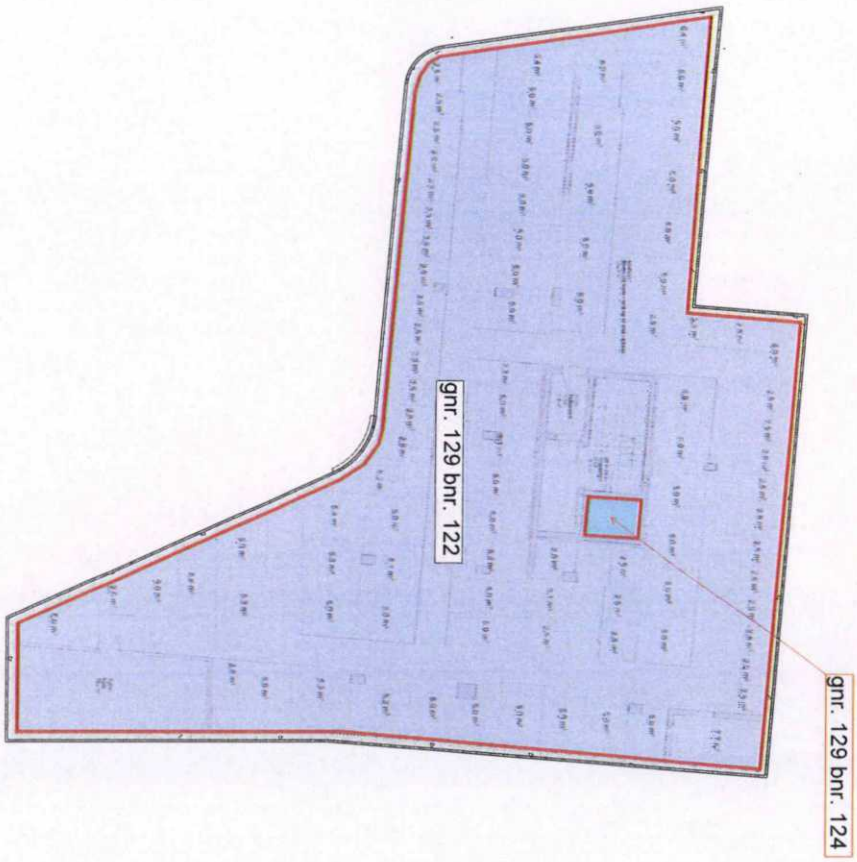
Plan- og bygningsetaten

Dato: 20.02.2020
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse:
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: MALERHAUGVEIEN 20
Gnr/Bnr: 129/38
Kartet er sammenstilt for:
Byggesak
PlotID/Best.nr: 127247 / 86398382
Deres ref.:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-17
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

Beskrivelse: Reg.Plan med Tiltak
NR: A0 20 000 N10
Dato: 01.12.20
Revidert dato:
Underlag organisering sameie

VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr. 129 bnr. 124 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk C
Seksjoneringstegninger datert 15.06.2022
Plan U2



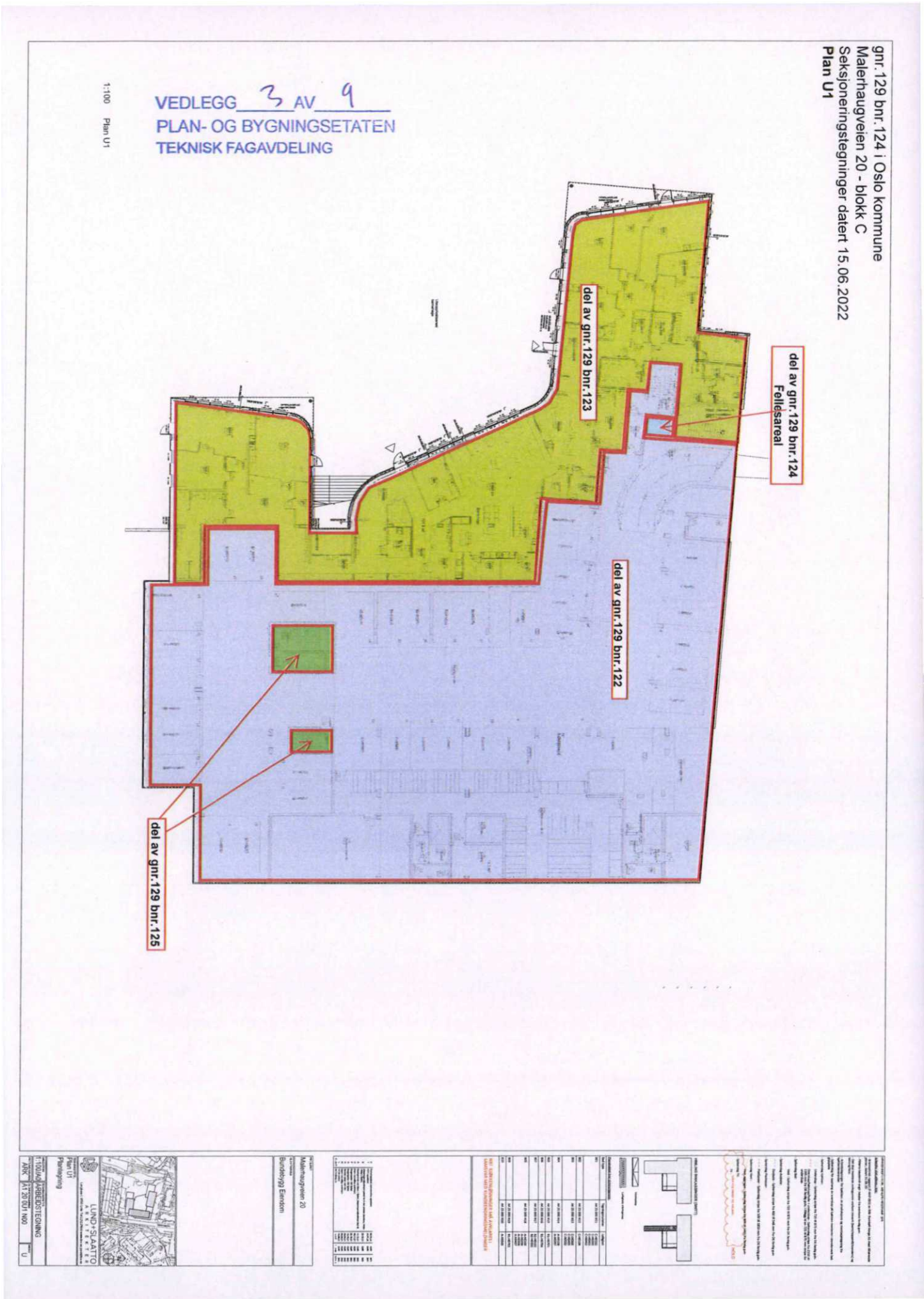
PROSJEKT
Malerhaugveien 20
TILTAKSHAVER
Malerhaugveien 20 AS

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

Seksjonering Plan 0U2

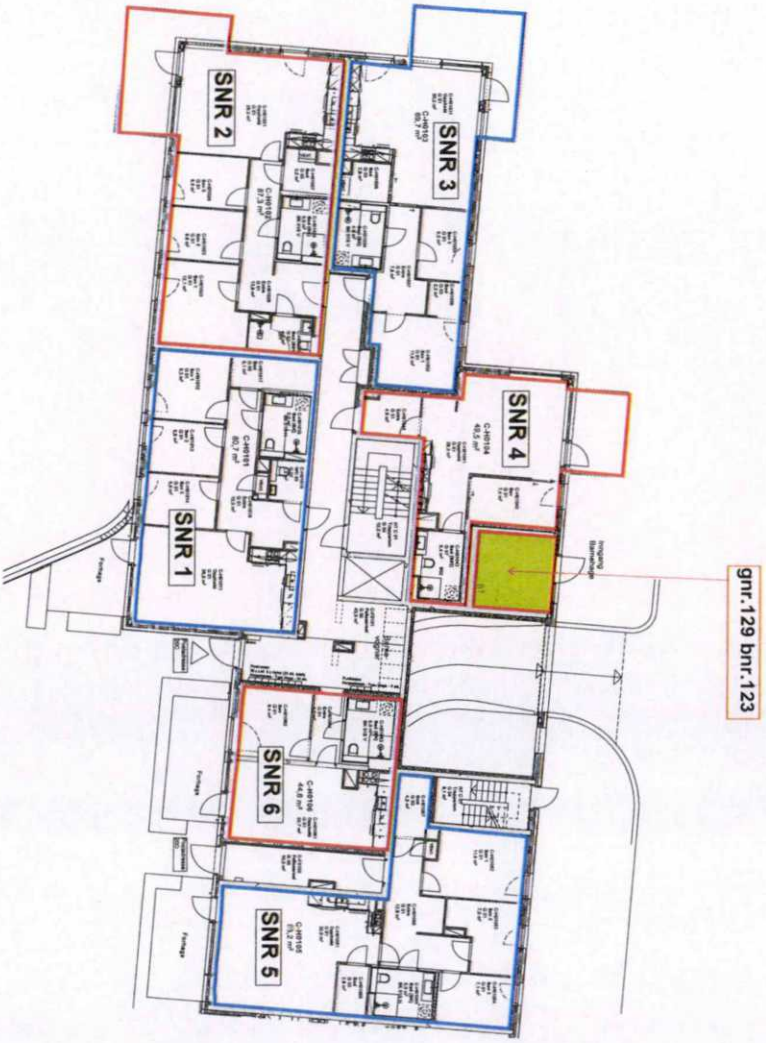
Plantegninger seksjonering

PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	FORMÅL
ARK	1:100	SEKSJONERING
DOKUMENTNR.	DOKUMENTTYPE	
A1 20 0U2 N01	A1	
		A


gnr.129 bnr.124 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk C
Seksjoneringstegninger datert 15.06.2022
Plan U1
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
1:100 Plan U1
del av gnr.129 bnr.123
del av gnr.129 bnr.124
Fellesareal
del av gnr.129 bnr.122
del av gnr.129 bnr.125

VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

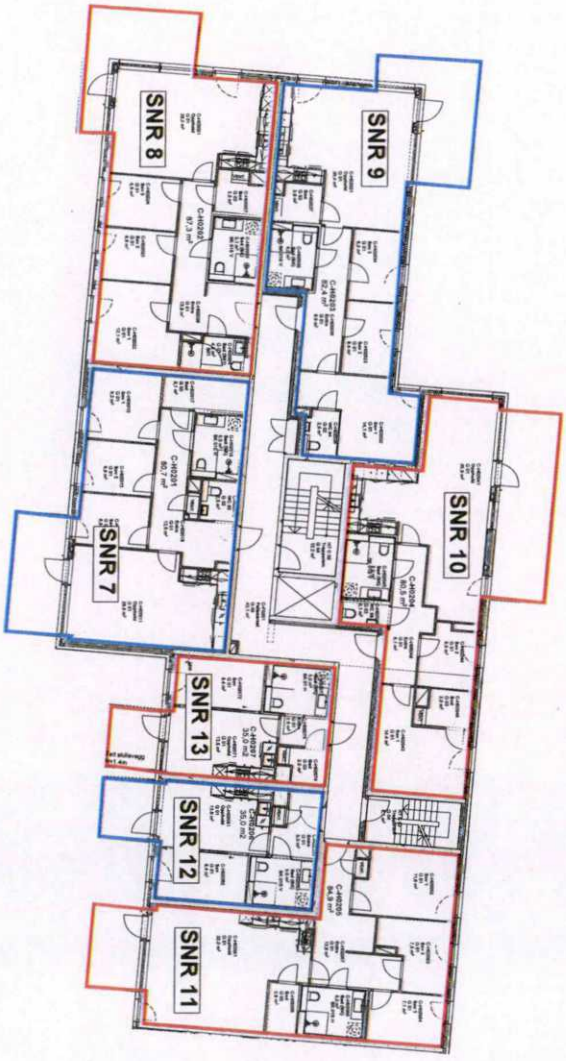
gnr. 129 bnr. 124 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk C
Seksjoneringstegninger datert 15.06.2022
Plan 1



LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Seksjonering Plan 010 Bygg C
Plantegninger seksjonering
1:100
A1 20 010 N03
A
Malerhaugveien 20
Malerhaugveien 20 AS

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

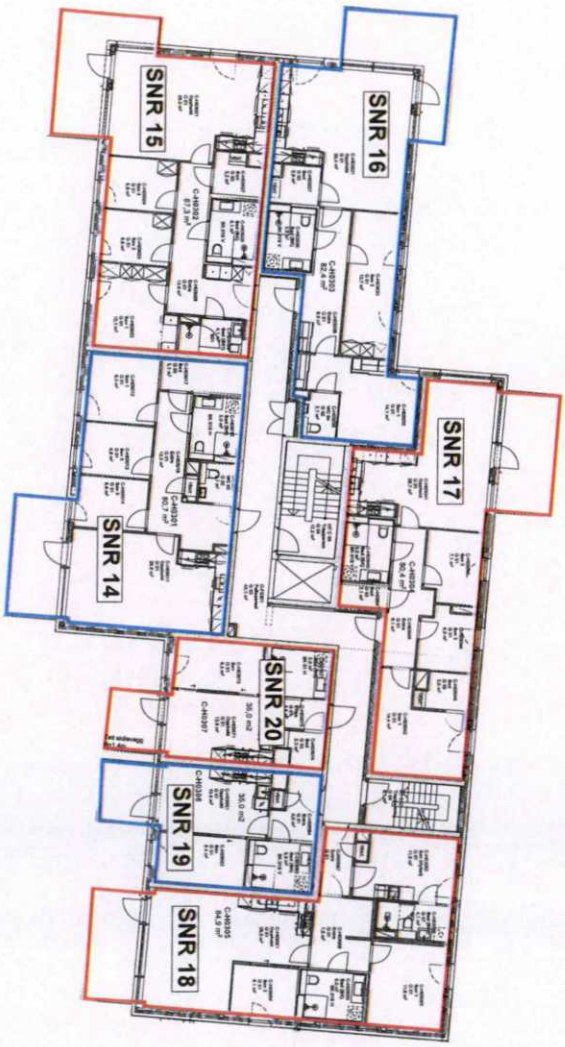
gnr. 129 bnr. 124 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk C
Seksjoneringstegninger datert 15.06.2022
Plan 2



Plantegninger seksjonering
Seksjonering Plan 020 Bygg C
LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Malerhaugveien 20 AS
Malerhaugveien 20
1:100
A1 20 020 N03
SEKSJONERING
ARK
A

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

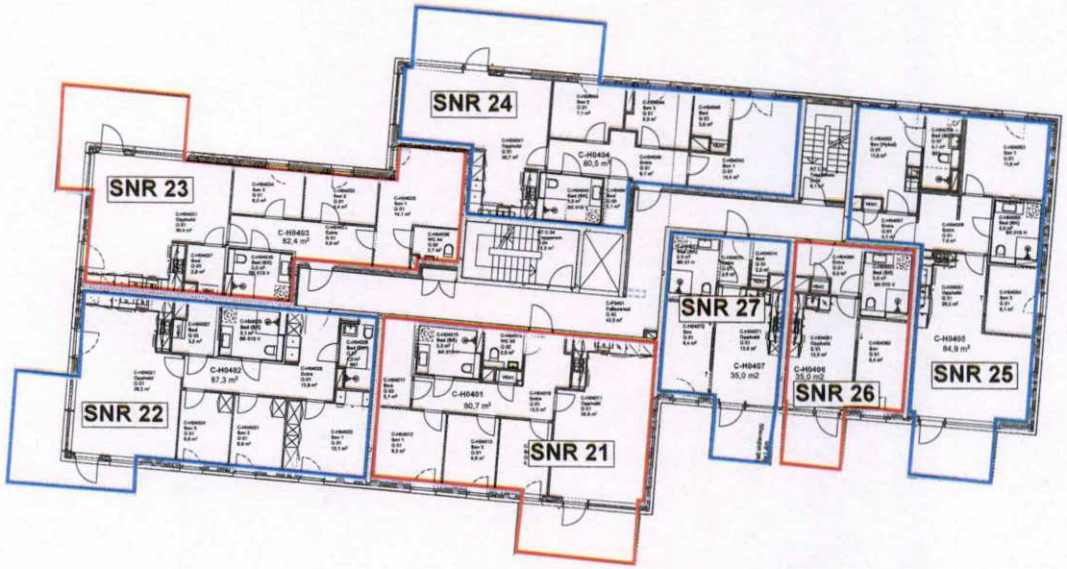
gnr. 129 bnr. 124 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk C
Seksjoneringstegninger datert 15.06.2022
Plan 3



Plantegninger seksjonering
Seksjonering Plan 030 Bygg C
LUND+SLAATTO ARKITEKTER
1:100
A1 20 030 N03
SEKSJONERING
ARK
A
Malerhaugveien 20
Malerhaugveien 20 AS

Attestert kopi av dok.nr. 2022/787269/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 13:36
Kartverket

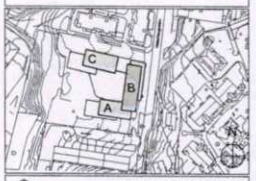
gnr. 129 bnr. 124 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk C
Seksjoneringstegninger datert 15.06.2022
Plan 4



VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT
Malerhaugveien 20

TILTAKSHAVER
Malerhaugveien 20 AS



LUND+SLAATTO ARKITEKTER

TEGNINGSTITTEL
Seksjonering Plan 040 Bygg C

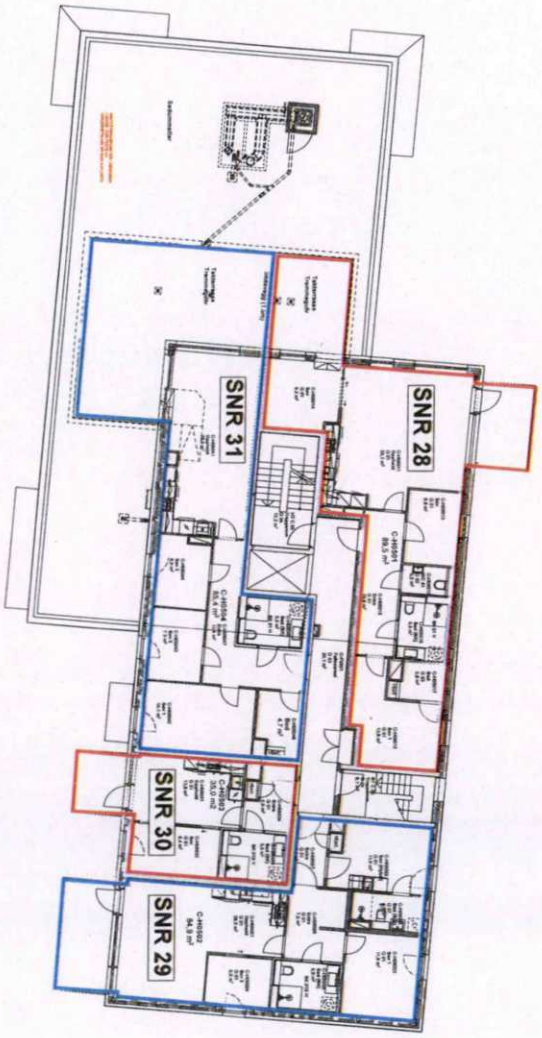
Plantegninger seksjonering

MÅLESTOKK	TEGNINGSSTATUS
1:100	A1 SEKSJONERING

PROSJEKTERENDE	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
ARK	A1 20 040 N03	A

VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

gnr. 129 bnr. 124 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk C
Seksjoneringstegninger datert 15.06.2022
Plan 5



LUND+SLAATTO ARKITEKTER

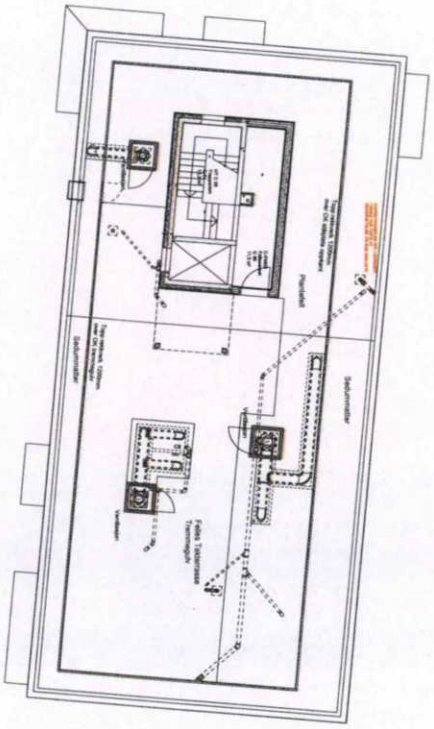
Plantegninger seksjonering
Seksjonering Plan 050 Bygg C

1:100 A1
SEKSJONERING
ARK A1 20 050 N03 A

Malerhaugveien 20
Malerhaugveien 20 AS

gnr. 129 bnr. 124 i Oslo kommune
Malerhaugveien 20 - blokk C
Seksjoneringstegninger datert 15.06.2022
Plan 6

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Plantegninger seksjonering

Seksjonering Plan 060 Bygg C

Malerhaugveien 20

Malerhaugveien 20 AS

ARK | A1 20 060 N03 | 1:100 | A1 | SEKSJONERING | A

Dagbokført
7 DEC 1953 16559

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 20 MALERHAVEVEIEN GNR. 129 BNR. 38 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende 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 det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
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 brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 4.12. 1953.

Skjøteinnehaver.

Eier

Clarence og Leif Jensen, Observatoriegt. 10, Oslo.

Erklæring.

Dagbokført 15 JAN 1954 750

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

8.desember 1953.

«Gn.-nr. 133 br. nr. 22. 129, br.-nr. 38 Parsell nr. 1.

Vei nr. 526, Malerhaugveien.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr.526, Malerhaugveien opparbei-des med 6 m bred kjörebane + 2 m bredt fortau.- Når stikkvei langs tomtas nordside skal opparbeides må det avgis grunn til denne uten utgift for kommunen.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 9-12 19 53.

Clarence Jensen (s.) Leif Jensen (s.)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 9-12 19 53.

Clarence Jensen (s.) Leif Jensen (s.)

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

05 OKT 1955 13060

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 8. oktober 1955

har meddelt unntak fra bygningslovens § 124,1

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasje for 2 biler

på matr. nr.

på g.nr. 133 / 129 *b.nr.* 23 / 39 samme

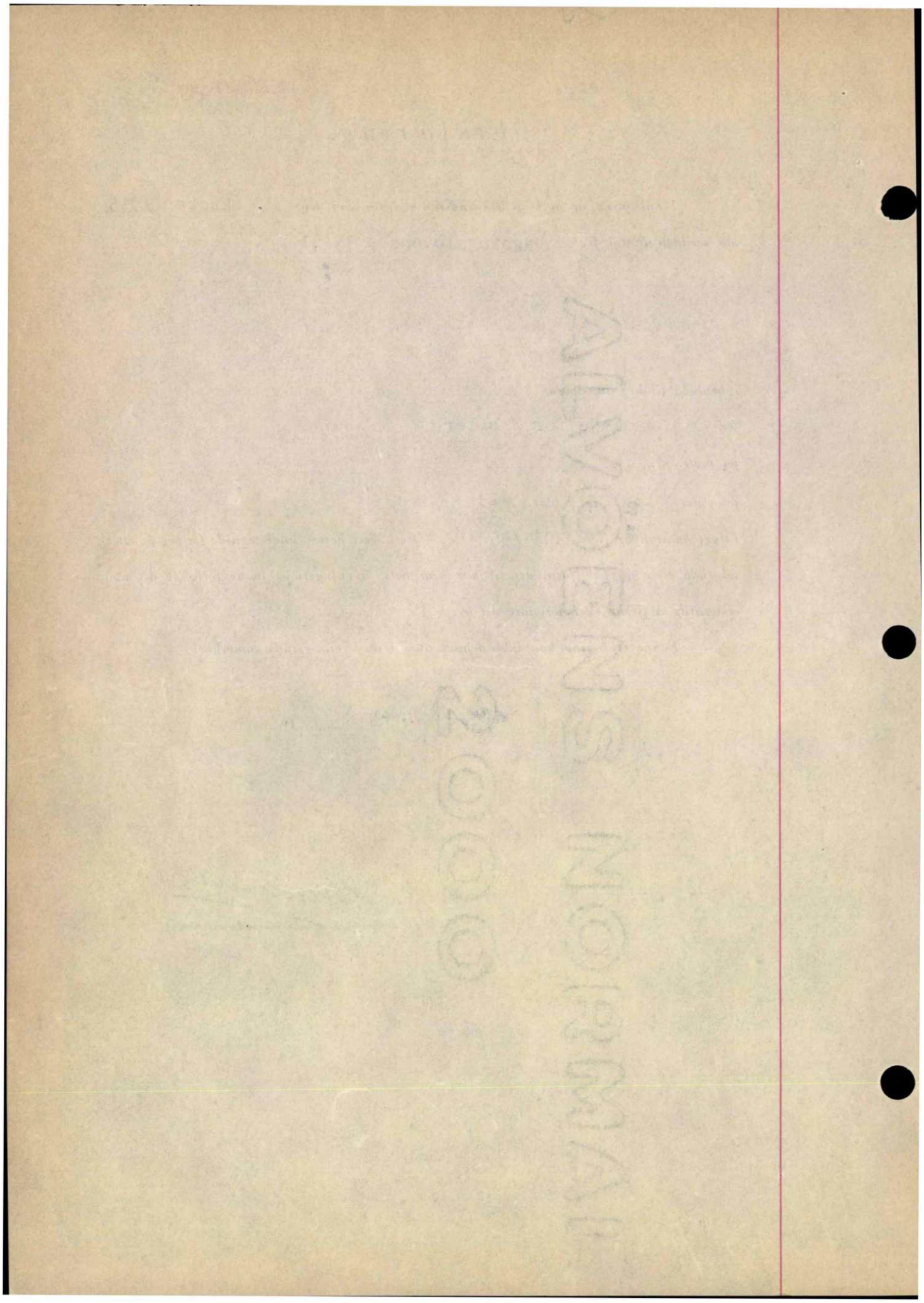
(Bygn.kontrollens j.nr. 3037/55*) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 19/10 — 55 *19*

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Skj. B 16 a. 11-53. 1000. R. A.



1 FEB. 1961 1155/61 22 11.00 2-10

Verdi kr. 100,-

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 1961.

Avskriftens riktighet bekreftes:

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 Hermod Hansen Hjelmeland	Olaf Hermod 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	

Fæsamit angår gn. 130 bnr. 87 g gnr. 130 bnr. 2 nedtas erklæringer av oss samt eier g hjemmelsinnehaver.

Bryn. Halden g Vittedals Træstiftfabrik a/s.

Oktr. J. Frölich
sign.

Jens Fæsevik
sign.

DAGBOKFØRT

13.JULI90 042822

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 42822 Tinglyst: 13.07.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

MELLOM

EIER AV GNR. 129. BNR. 38, MALERHAUGVEIEN 20 - 22
A/L BIBLIOTEKSENTRALEN (BS)

OG

EIER AV GNR. 129, BNR. 40 OG 41, MALERHAUGVEIEN 24 - 26
OLAF ENGELHARDTSEN (OE)

vedrørende opparbeidelse og drift av felles avkjørsel.

1.0 GENERELT

Avtalen gjelder opparbeidelse av fellesavkjørsel for Malerhaugveien 20 (gnr. 129, bnr. 38) tilhørende A/L Biblioteksentralen og Malerhaugveien 24 og 26 (gnr. 129, bnr. 40 og gnr. 129 og bnr. 41) tilhørende Olaf Engelhardtsen.

Partene er enige om å opparbeide felles avkjørsel som vist på situasjonsplan, datert 30.5.1990.

Avtalens gyldighet er betinget av at Oslo kommune ikke har merknader til planene som forutsettes behandlet i forbindelse med eget forslag til reguleringsendring.

2.0 OPPARBEIDELSE

2.1 Geometri

Avkjørsel forutsettes opparbeidet med kjørebanebredde på 4,5 m, og plass for snølagring med 1,25 m på hver side, totalt 7 m. Fyllinger opparbeides med maksimal stigning 1:1,5.

Lengdeprofil opparbeides med maksimalt fall 5 % over en lengde på 5 m, regnet fra kant av regulert offentlig vei. Maksimalt fall på atkomstvei forøvrig settes til 10 %.

Del av vendehammer, ut over veilinje, som legges på gnr. 129, bnr. 41 betraktes som midlertidig i påvente av endelige utbyggingsplaner for eiendommen.

2.2 Gjennomføring

BS opparbeider atkomst og snuplass. Arbeidene omfatter masseutskifting, filterlag, bærelag, snøsmelteanlegg, inntakskum for overvann og kantstein på snuplass.
Gjerde på gnr. 129, bnr. 40 og 41 flyttes/sikres midlertidig.

2.3 Kostnader

BS dekker inntil videre kostnader til opparbeidelse av fellesatkomst med snuplass.
Eier av gnr. 129, bnr. 40 og 41 svarer refusjon for halvparten av beløpet. Refusjonskrav utløses når veien tas i bruk eller når arbeider som krever byggetillatelse, iverksettes på Malerhaugveien 24 eller 26.
Partene bekoster selv senere tiltak/endringer på respektive sider av veianlegget.

3.0 DRIFT

BS dekker drifts- og vedlikeholdsutgifter for felles atkomst med snuplass inntil anlegget også tas i bruk som atkomst for gnr. 129, bnr. 40 og 41. Fra dette tidspunkt er partene enige om å opprette en egen drifts- og vedlikeholdsavtale basert på fordeling etter brutto bebygd gulvareal på eiendommene.

3/3

4.0 TINGLYSNING

Foreliggende avtale tinglyses på hver eiendom som gjensidig atkomstrett. Fellesatkomst i henhold til foreliggende avtale forutsettes å bli inntegnet på detaljreguleringsplan for området.

Partene dekker egne utgifter til tinglysning.

Oslo, 30.5.1990

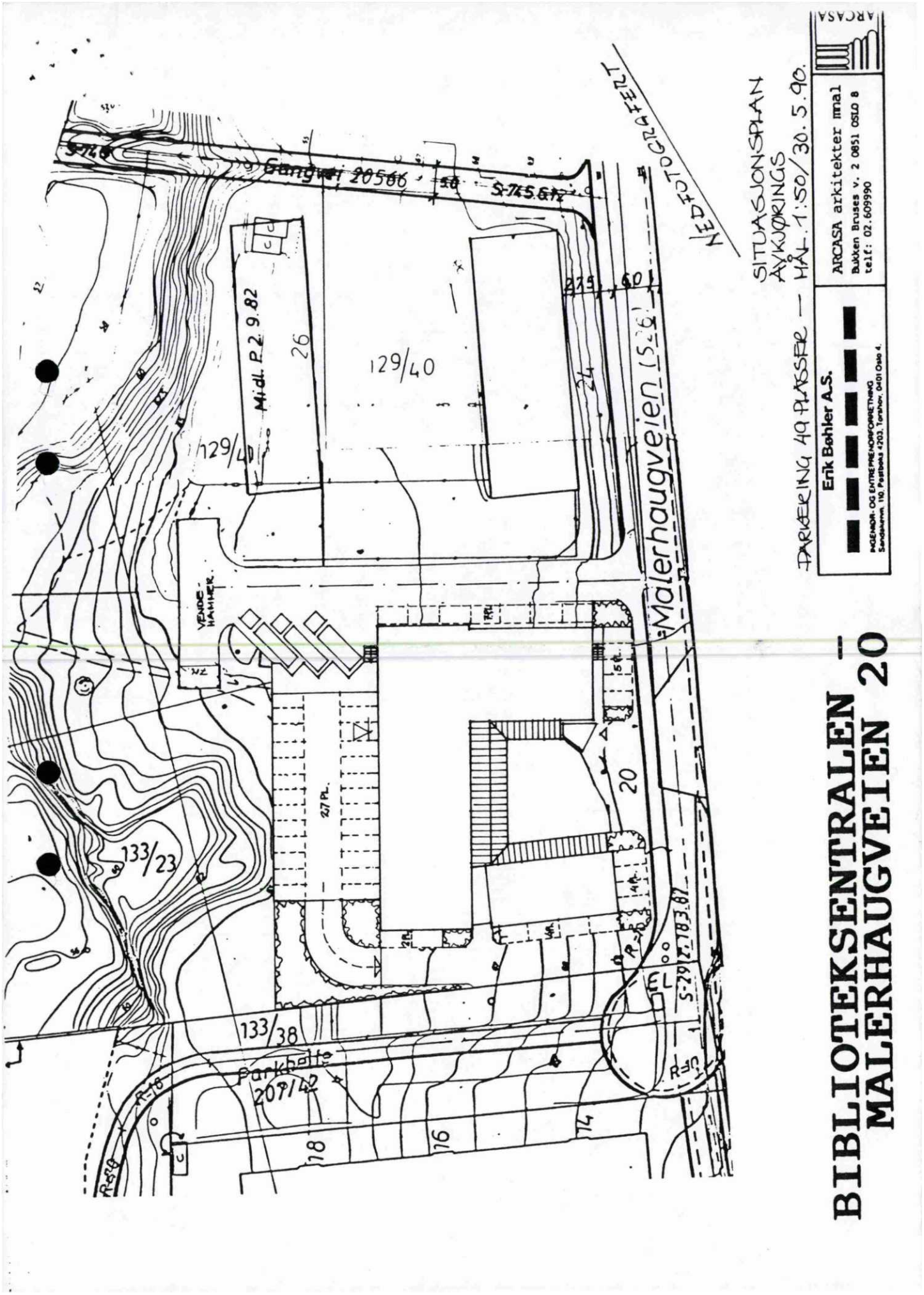
styrets leder adm. direktør

A/L Biblioteksentralen
Gnr. 129, bnr. 38

Olaf Engelhardtsen
Gnr. 129, bnr. 40, og gnr. 129, bnr. 41

Vedlegg:
Kartutsnitt, nedfotografert fra målestokk 1:500,
dat. 30.5.1990

102gbbiblavta - hs


BIBLIOTEKSENTRALEN –
MALERHAUGVEIEN 20
SITUASJONSPLAN
AVKJØRINGS
PARKERING 49 PLASSER — HÅ 1:150/30.5.90.
NEDFOTOGRAFERT
Malerhaugveien (S-216)
Gangvei 20566
S-745 G/Z
Midl. P 2 9.82
129/40
129/41
133/23
133/38
209/42
Parkbelte
VENDE-HAMMER
27 PL.
S-291 Z 783.87
Erik Bøhler A.S.
ARCASA arkitekter mnal
Bukken Bruses v. 2 0851 OSLO 8
telf: 02.609990

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:

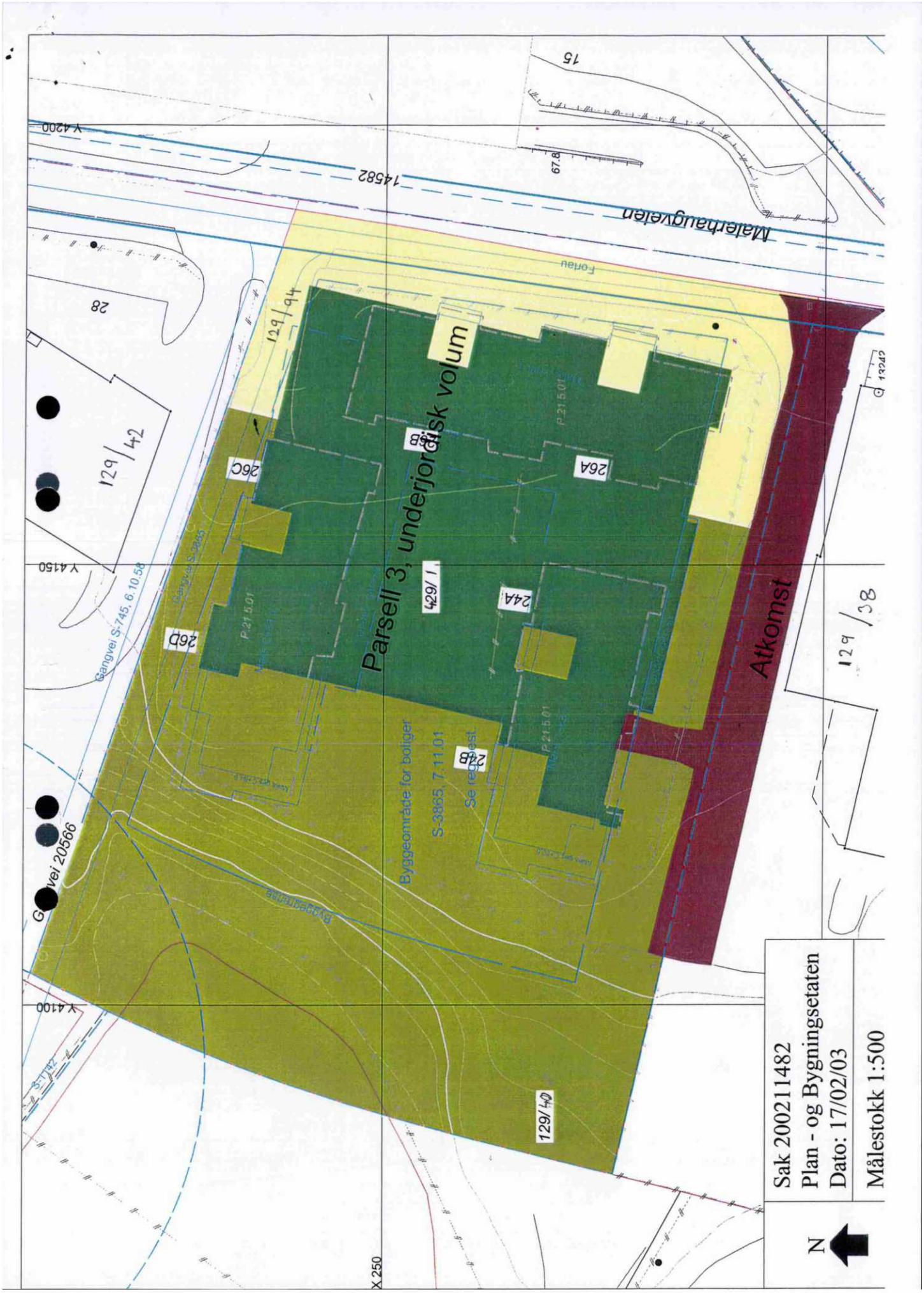
Org.nr. 910568183

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

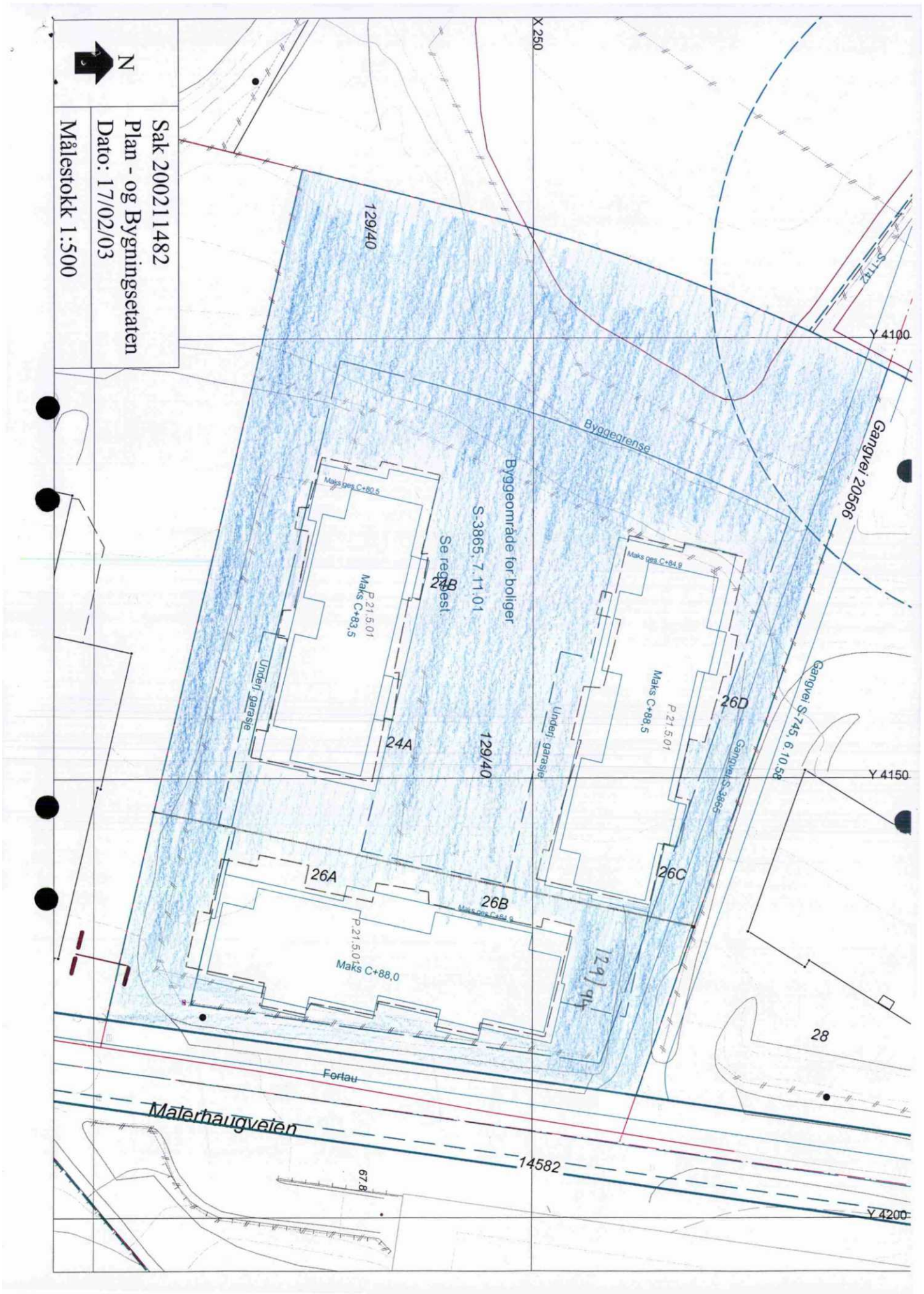
For eiend. 129/42:

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 gesC+84,9
Under garasje
24A
24B
26A
26B
26C
26D
28
Fortau
Materhaugveien
14582
67.8

MOTTATT
11 AUG. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Returneres til:
Bunde Eiendom, org.nr 965799044
Postboks 6445 Etterstad
0605 OSLO

Doknr: 1375875 Tinglyst: 08.10.2018
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Denne erklæring gjelder:	
Eiendom:	Malerhaugveien 20, gnr. 129, bnr. 38 i Oslo kommune
Hjemmelshaver (avgiver):	Biblioteksentralen SA, org. nr. 910 568 183
Rettighetshaver:	Oslo kommune, plan og bygningsetaten, org. nr. 958 935 420 på vegne av allmennheten

Rettighet: Forutsatt at planforslaget i Malerhaugveien 20, gnr. 129, bnr. 38 i Oslo kommune med saksnummer 201509247 blir vedtatt og prosjektet gjennomføres i samsvar med planen, skal barnehagens utearealer som vist på vedlagt illustrasjonskart være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

Denne rettigheten skal tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på eiendommen, gnr. 129 bnr. 38 i Oslo kommune. Rettighetshaver er Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, på vegne av allmennheten.

Sletting eller endring av denne erklæringen kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Dersom planforslaget angitt i første avsnitt ikke blir godkjent bortfaller denne erklæringen.

Oslo, den 13/9 - 2018

For Biblioteksentralen SA

Malerhaugveien 20 AS, org. nr. 999 227 767, iht generalfullmakt

Navn: ODD-ERIK BUNDE

Navn: KYRRE OLAF JOHANSEN

Som urådighetshavere samtykker vi til tinglysing av dette dokumentet:

Oslo, den 13/9 2018

For Malerhaugveien 20 AS
Org. nr 999 227 767

Navn: KYRRE OLAF JOHANSEN

Navn: ODD-ERIK BUNDE

Oslo, den 3. september 2018

For Handelsbanken
Org. nr. 971 171 324

Ole Hellevik
Handelsbanken

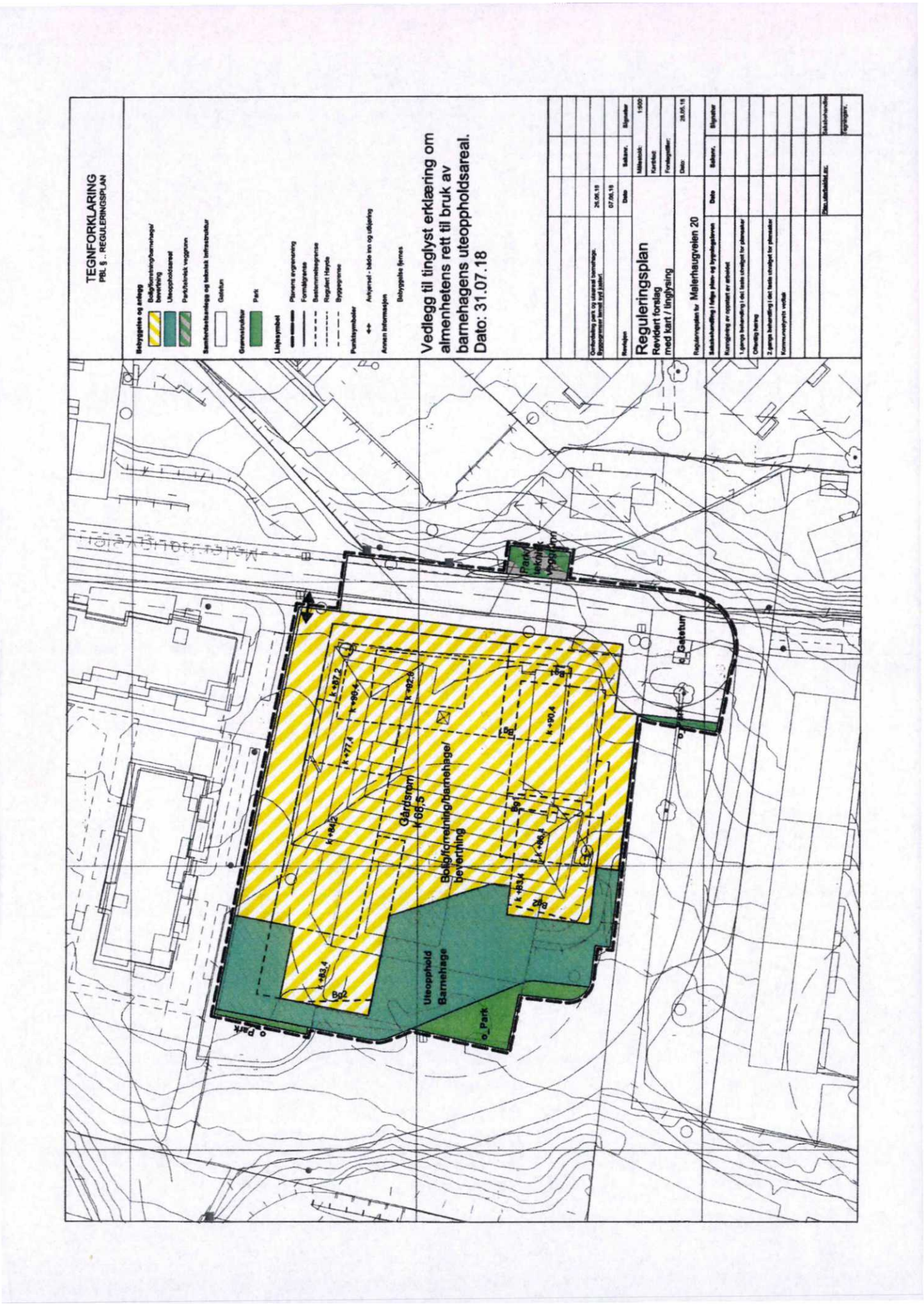
Navn: Ole Hellevik

- 3 SEPT 2018
Handelsbanken
Erik Brechan Aas

Navn: Erik Brechan Aas

Bilag: Kart som viser barnehagens utearealer som omfattes av rettighetene etter denne erklæring

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
IMJ


TEGNFORKLARING
PBL §.. REGULERINGSPLAN
Bebyggelses og anlegg
Boligformål/barnehage/bevertning
Uteoppholdsareal
Parkeringsplass for bil
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer
Gatetun
Grønnstruktur
Park
Linjesymbol
Planens avgrensning
Formålsgrense
Bestemmelsesgrense
Regulert Høyde
Byggegrense
Punktsymbol
Avkjørsel - både inn- og utkjøring
Annen informasjon
Bebyggelse fjernes
Vedlegg til tinglyst erklæring om almenhetens rett til bruk av barnehagens uteoppholdsareal.
Dato: 31.07.18
Reguleringsplan
Revidert forslag
med kart / tinglysing
Reguleringsplan for Malerhaugveien 20
Gårdsrom
Bolig/barnehage/bevertning
Uteopphold Barnehage
o_Park
Gatetun
Bg2
Bg1
Bg3
Bg4
Bg5
Bg6
Bg7
Bg8
Bg9
Bg10
Bg11
Bg12
Bg13
Bg14
Bg15
Bg16
Bg17
Bg18
Bg19
Bg20
Bg21
Bg22
Bg23
Bg24
Bg25
Bg26
Bg27
Bg28
Bg29
Bg30
Bg31
Bg32
Bg33
Bg34
Bg35
Bg36
Bg37
Bg38
Bg39
Bg40
Bg41
Bg42
Bg43
Bg44
Bg45
Bg46
Bg47
Bg48
Bg49
Bg50
Bg51
Bg52
Bg53
Bg54
Bg55
Bg56
Bg57
Bg58
Bg59
Bg60
Bg61
Bg62
Bg63
Bg64
Bg65
Bg66
Bg67
Bg68
Bg69
Bg70
Bg71
Bg72
Bg73
Bg74
Bg75
Bg76
Bg77
Bg78
Bg79
Bg80
Bg81
Bg82
Bg83
Bg84
Bg85
Bg86
Bg87
Bg88
Bg89
Bg90
Bg91
Bg92
Bg93
Bg94
Bg95
Bg96
Bg97
Bg98
Bg99
Bg100
Bg101
Bg102
Bg103
Bg104
Bg105
Bg106
Bg107
Bg108
Bg109
Bg110
Bg111
Bg112
Bg113
Bg114
Bg115
Bg116
Bg117
Bg118
Bg119
Bg120
Bg121
Bg122
Bg123
Bg124
Bg125
Bg126
Bg127
Bg128
Bg129
Bg130
Bg131
Bg132
Bg133
Bg134
Bg135
Bg136
Bg137
Bg138
Bg139
Bg140
Bg141
Bg142
Bg143
Bg144
Bg145
Bg146
Bg147
Bg148
Bg149
Bg150
Bg151
Bg152
Bg153
Bg154
Bg155
Bg156
Bg157
Bg158
Bg159
Bg160
Bg161
Bg162
Bg163
Bg164
Bg165
Bg166
Bg167
Bg168
Bg169
Bg170
Bg171
Bg172
Bg173
Bg174
Bg175
Bg176
Bg177
Bg178
Bg179
Bg180
Bg181
Bg182
Bg183
Bg184
Bg185
Bg186
Bg187
Bg188
Bg189
Bg190
Bg191
Bg192
Bg193
Bg194
Bg195
Bg196
Bg197
Bg198
Bg199
Bg200
Bg201
Bg202
Bg203
Bg204
Bg205
Bg206
Bg207
Bg208
Bg209
Bg210
Bg211
Bg212
Bg213
Bg214
Bg215
Bg216
Bg217
Bg218
Bg219
Bg220
Bg221
Bg222
Bg223
Bg224
Bg225
Bg226
Bg227
Bg228
Bg229
Bg230
Bg231
Bg232
Bg233
Bg234
Bg235
Bg236
Bg237
Bg238
Bg239
Bg240
Bg241
Bg242
Bg243
Bg244
Bg245
Bg246
Bg247
Bg248
Bg249
Bg250
Bg251
Bg252
Bg253
Bg254
Bg255
Bg256
Bg257
Bg258
Bg259
Bg260
Bg261
Bg262
Bg263
Bg264
Bg265
Bg266
Bg267
Bg268
Bg269
Bg270
Bg271
Bg272
Bg273
Bg274
Bg275
Bg276
Bg277
Bg278
Bg279
Bg280
Bg281
Bg282
Bg283
Bg284
Bg285
Bg286
Bg287
Bg288
Bg289
Bg290
Bg291
Bg292
Bg293
Bg294
Bg295
Bg296
Bg297
Bg298
Bg299
Bg300
Bg301
Bg302
Bg303
Bg304
Bg305
Bg306
Bg307
Bg308
Bg309
Bg310
Bg311
Bg312
Bg313
Bg314
Bg315
Bg316
Bg317
Bg318
Bg319
Bg320
Bg321
Bg322
Bg323
Bg324
Bg325
Bg326
Bg327
Bg328
Bg329
Bg330
Bg331
Bg332
Bg333
Bg334
Bg335
Bg336
Bg337
Bg338
Bg339
Bg340
Bg341
Bg342
Bg343
Bg344
Bg345
Bg346
Bg347
Bg348
Bg349
Bg350
Bg351
Bg352
Bg353
Bg354
Bg355
Bg356
Bg357
Bg358
Bg359
Bg360
Bg361
Bg362
Bg363
Bg364
Bg365
Bg366
Bg367
Bg368
Bg369
Bg370
Bg371
Bg372
Bg373
Bg374
Bg375
Bg376
Bg377
Bg378
Bg379
Bg380
Bg381
Bg382
Bg383
Bg384
Bg385
Bg386
Bg387
Bg388
Bg389
Bg390
Bg391
Bg392
Bg393
Bg394
Bg395
Bg396
Bg397
Bg398
Bg399
Bg400
Bg401
Bg402
Bg403
Bg404
Bg405
Bg406
Bg407
Bg408
Bg409
Bg410
Bg411
Bg412
Bg413
Bg414
Bg415
Bg416
Bg417
Bg418
Bg419
Bg420
Bg421
Bg422
Bg423
Bg424
Bg425
Bg426
Bg427
Bg428
Bg429
Bg430
Bg431
Bg432
Bg433
Bg434
Bg435
Bg436
Bg437
Bg438
Bg439
Bg440
Bg441
Bg442
Bg443
Bg444
Bg445
Bg446
Bg447
Bg448
Bg449
Bg450
Bg451
Bg452
Bg453
Bg454
Bg455
Bg456
Bg457
Bg458
Bg459
Bg460
Bg461
Bg462
Bg463
Bg464
Bg465
Bg466
Bg467
Bg468
Bg469
Bg470
Bg471
Bg472
Bg473
Bg474
Bg475
Bg476
Bg477
Bg478
Bg479
Bg480
Bg481
Bg482
Bg483
Bg484
Bg485
Bg486
Bg487
Bg488
Bg489
Bg490
Bg491
Bg492
Bg493
Bg494
Bg495
Bg496
Bg497
Bg498
Bg499
Bg500
Bg501
Bg502
Bg503
Bg504
Bg505
Bg506
Bg507
Bg508
Bg509
Bg510
Bg511
Bg512
Bg513
Bg514
Bg515
Bg516
Bg517
Bg518
Bg519
Bg520
Bg521
Bg522
Bg523
Bg524
Bg525
Bg526
Bg527
Bg528
Bg529
Bg530
Bg531
Bg532
Bg533
Bg534
Bg535
Bg536
Bg537
Bg538
Bg539
Bg540
Bg541
Bg542
Bg543
Bg544
Bg545
Bg546
Bg547
Bg548
Bg549
Bg550
Bg551
Bg552
Bg553
Bg554
Bg555
Bg556
Bg557
Bg558
Bg559
Bg560
Bg561
Bg562
Bg563
Bg564
Bg565
Bg566
Bg567
Bg568
Bg569
Bg570
Bg571
Bg572
Bg573
Bg574
Bg575
Bg576
Bg577
Bg578
Bg579
Bg580
Bg581
Bg582
Bg583
Bg584
Bg585
Bg586
Bg587
Bg588
Bg589
Bg590
Bg591
Bg592
Bg593
Bg594
Bg595
Bg596
Bg597
Bg598
Bg599
Bg600
Bg601
Bg602
Bg603
Bg604
Bg605
Bg606
Bg607
Bg608
Bg609
Bg610
Bg611
Bg612
Bg613
Bg614
Bg615
Bg616
Bg617
Bg618
Bg619
Bg620
Bg621
Bg622
Bg623
Bg624
Bg625
Bg626
Bg627
Bg628
Bg629
Bg630
Bg631
Bg632
Bg633
Bg634
Bg635
Bg636
Bg637
Bg638
Bg639
Bg640
Bg641
Bg642
Bg643
Bg644
Bg645
Bg646
Bg647
Bg648
Bg649
Bg650
Bg651
Bg652
Bg653
Bg654
Bg655
Bg656
Bg657
Bg658
Bg659
Bg660
Bg661
Bg662
Bg663
Bg664
Bg665
Bg666
Bg667
Bg668
Bg669
Bg670
Bg671
Bg672
Bg673
Bg674
Bg675
Bg676
Bg677
Bg678
Bg679
Bg680
Bg681
Bg682
Bg683
Bg684
Bg685
Bg686
Bg687
Bg688
Bg689
Bg690
Bg691
Bg692
Bg693
Bg694
Bg695
Bg696
Bg697
Bg698
Bg699
Bg700
Bg701
Bg702
Bg703
Bg704
Bg705
Bg706
Bg707
Bg708
Bg709
Bg710
Bg711
Bg712
Bg713
Bg714
Bg715
Bg716
Bg717
Bg718
Bg719
Bg720
Bg721
Bg722
Bg723
Bg724
Bg725
Bg726
Bg727
Bg728
Bg729
Bg730
Bg731
Bg732
Bg733
Bg734
Bg735
Bg736
Bg737
Bg738
Bg739
Bg740
Bg741
Bg742
Bg743
Bg744
Bg745
Bg746
Bg747
Bg748
Bg749
Bg750
Bg751
Bg752
Bg753
Bg754
Bg755
Bg756
Bg757
Bg758
Bg759
Bg760
Bg761
Bg762
Bg763
Bg764
Bg765
Bg766
Bg767
Bg768
Bg769
Bg770
Bg771
Bg772
Bg773
Bg774
Bg775
Bg776
Bg777
Bg778
Bg779
Bg780
Bg781
Bg782
Bg783
Bg784
Bg785
Bg786
Bg787
Bg788
Bg789
Bg790
Bg791
Bg792
Bg793
Bg794
Bg795
Bg796
Bg797
Bg798
Bg799
Bg800
Bg801
Bg802
Bg803
Bg804
Bg805
Bg806
Bg807
Bg808
Bg809
Bg810
Bg811
Bg812
Bg813
Bg814
Bg815
Bg816
Bg817
Bg818
Bg819
Bg820
Bg821
Bg822
Bg823
Bg824
Bg825
Bg826
Bg827
Bg828
Bg829
Bg830
Bg831
Bg832
Bg833
Bg834
Bg835
Bg836
Bg837
Bg838
Bg839
Bg840
Bg841
Bg842
Bg843
Bg844
Bg845
Bg846
Bg847
Bg848
Bg849
Bg850
Bg851
Bg852
Bg853
Bg854
Bg855
Bg856
Bg857
Bg858
Bg859
Bg860
Bg861
Bg862
Bg863
Bg864
Bg865
Bg866
Bg867
Bg868
Bg869
Bg870
Bg871
Bg872
Bg873
Bg874
Bg875
Bg876
Bg877
Bg878
Bg879
Bg880
Bg881
Bg882
Bg883
Bg884
Bg885
Bg886
Bg887
Bg888
Bg889
Bg890
Bg891
Bg892
Bg893
Bg894
Bg895
Bg896
Bg897
Bg898
Bg899
Bg900
Bg901
Bg902
Bg903
Bg904
Bg905
Bg906
Bg907
Bg908
Bg909
Bg910
Bg911
Bg912
Bg913
Bg914
Bg915
Bg916
Bg917
Bg918
Bg919
Bg920
Bg921
Bg922
Bg923
Bg924
Bg925
Bg926
Bg927
Bg928
Bg929
Bg930
Bg931
Bg932
Bg933
Bg934
Bg935
Bg936
Bg937
Bg938
Bg939
Bg940
Bg941
Bg942
Bg943
Bg944
Bg945
Bg946
Bg947
Bg948
Bg949
Bg950
Bg951
Bg952
Bg953
Bg954
Bg955
Bg956
Bg957
Bg958
Bg959
Bg960
Bg961
Bg962
Bg963
Bg964
Bg965
Bg966
Bg967
Bg968
Bg969
Bg970
Bg971
Bg972
Bg973
Bg974
Bg975
Bg976
Bg977
Bg978
Bg979
Bg980
Bg981
Bg982
Bg983
Bg984
Bg985
Bg986
Bg987
Bg988
Bg989
Bg990
Bg991
Bg992
Bg993
Bg994
Bg995
Bg996
Bg997
Bg998
Bg999
Bg1000

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 129, Bnr.38 i Oslo kommune, Malerhaugveien 20 AS (org.nr 999 227 767), og Oslo kommune (org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig. Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til Pbl. § 70 nr. 1, første ledd. Kfr. §70 i Plan- og bygningsloven av 1985 (nå § 29-4, jfr. Plan- og bygningsloven av 2008). Eventuelt søknadspliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune. (Gjeldende vedtak pr dagens dato er vedtak i Vei- og vann utvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 19 / 5 -2020

A.M. Aursund

Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Malerhaugveien 20 AS

Oslo 18/5 2020

Signatur
Blokkbokstaver: ODD-ERIK BUNDE

Org. 999 227 767

Biblioteksentralen SA org. nr. 910 568 183 samtykker som hjemmelshaver til tinglysing av dette dokumentet.

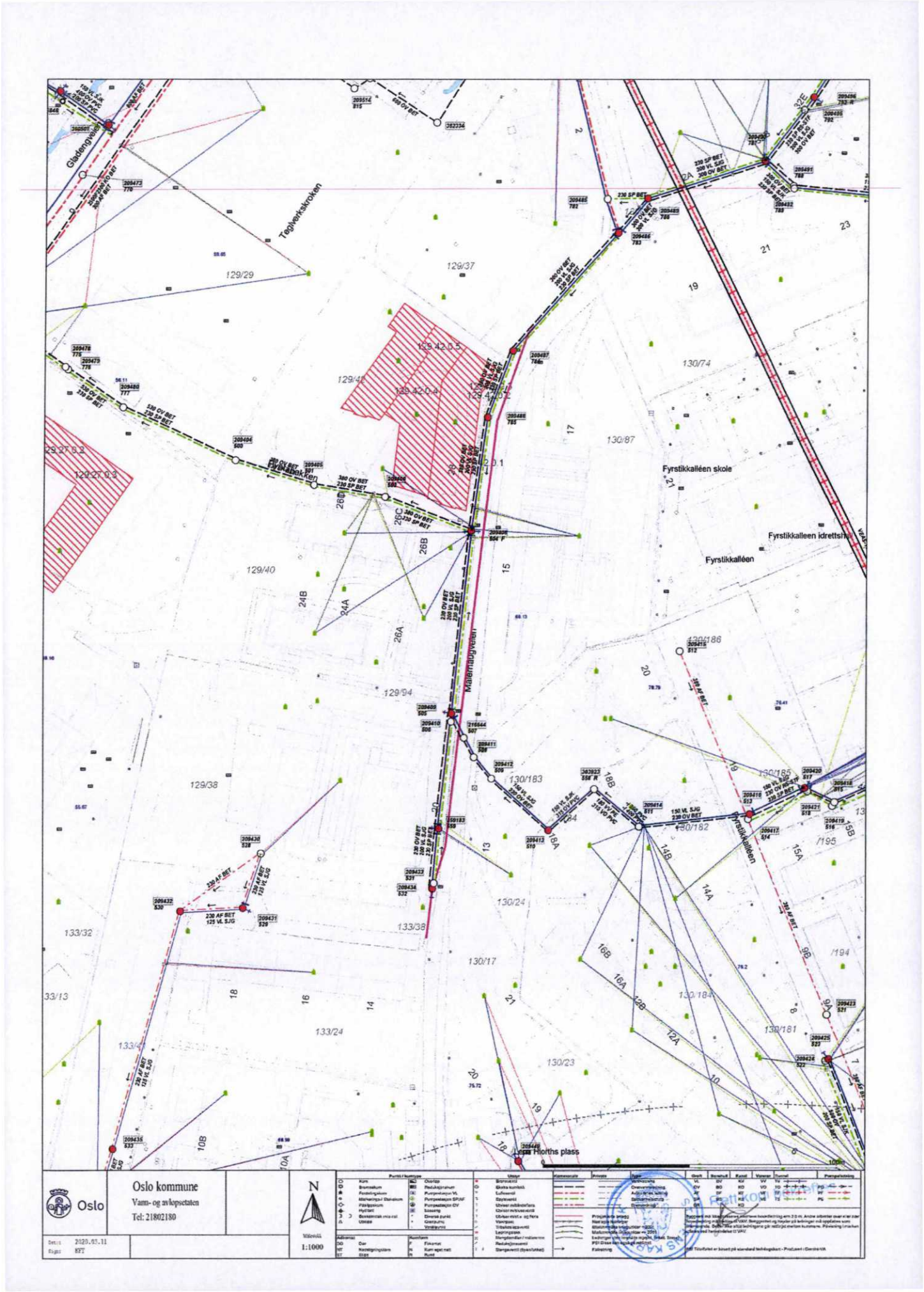
Biblioteksentralen SA v/Malerhaugveien 20 AS iht fullmakt

Oslo 18/5 2020

Signatur
Blokkbokstaver: ODD-ERIK BUNDE

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Doknr: 2663565 Tinglyst: 29.06.2020
STATENS KARTVERK


Glads gate
Tegleverkskroken
Fyrstikkalléen skole
Fyrstikkalléen idrettshall
Fyrstikkalléen
Malermesterveien
Fyrstikkalléen
Espa Hioths plass
Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 21802180
Oslo
N
1:1000

Side 1 av 5

Plan- og bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823

Oslo

Saksnr. 202105023-79

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 129/38, 122, 123, 124 og 125

Doknr: 562268 Tinglyst: 25.05.2022
STATENS KARTVERK

1. Fellesareal

Gnr. 129 bnr. 38 skal være til felles bruk for gnr. 129 bnr. 122, 123, 124 og 125.

2. Uteoppholdsareal for barnehage

Barnehage på gnr. 129 bnr. 123 skal bruke areal regulert til uteoppholdsareal for barnehage i plan S-5056 og areal avsatt til uteoppholdsareal ihht. godkjent landskapsplan U1 barnehage i byggesak 201919904 på gnr. 129 bnr. 38, 124 og 125 som uteoppholdsareal i barnehagens åpningstid. Arealet er vist med blå markering på kartet/utomhusplanen under punkt 3.

3. Uteoppholdsareal for allmennheten

Allmennheten skal ha bruksrett til areal regulert til uteoppholdsareal for barnehage i plan S-5056 og areal avsatt til uteoppholdsareal ihht. godkjent landskapsplan U1 barnehage i byggesak 201919904 på gnr. 129 bnr. 38, 124 og 125 utenom barnehagens åpningstid. Arealet er vist med blå markering på kartet/utomhusplanen.

Plan- og bygningsetaten

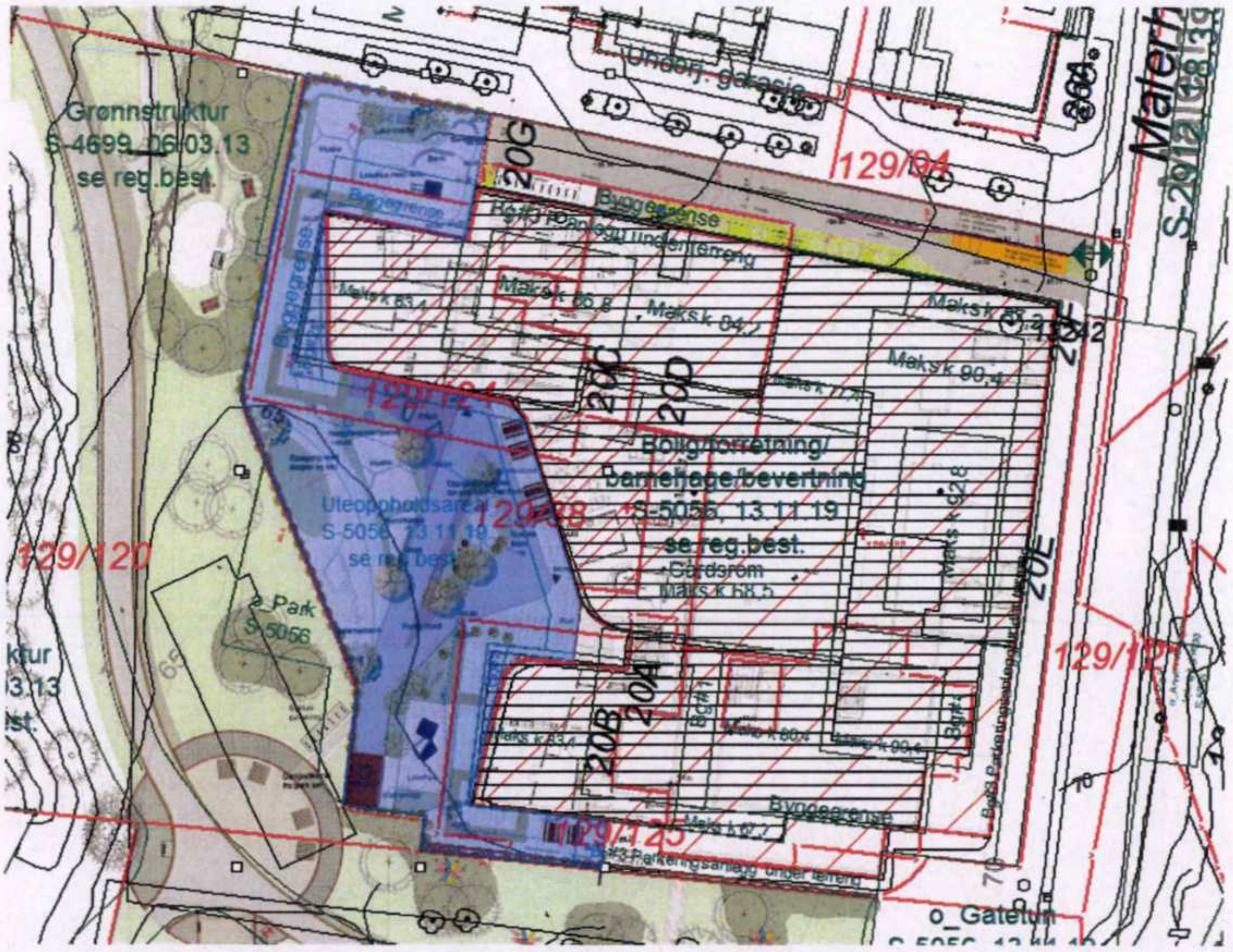
Rett kopi bekreftes
Sign:
23.05.2022

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



4. Adkomst

Gnr. 129 bnr. 123, 124 og 125 skal ha rett til adkomst over gnr. 129 bnr. 122 i plan U2 og U1 for tilgang til egne eiendommer.

Gnr. 129 bnr. 122, 123 og 124 skal ha rett til adkomst gjennom portrom på gnr. 129 bnr. 125.

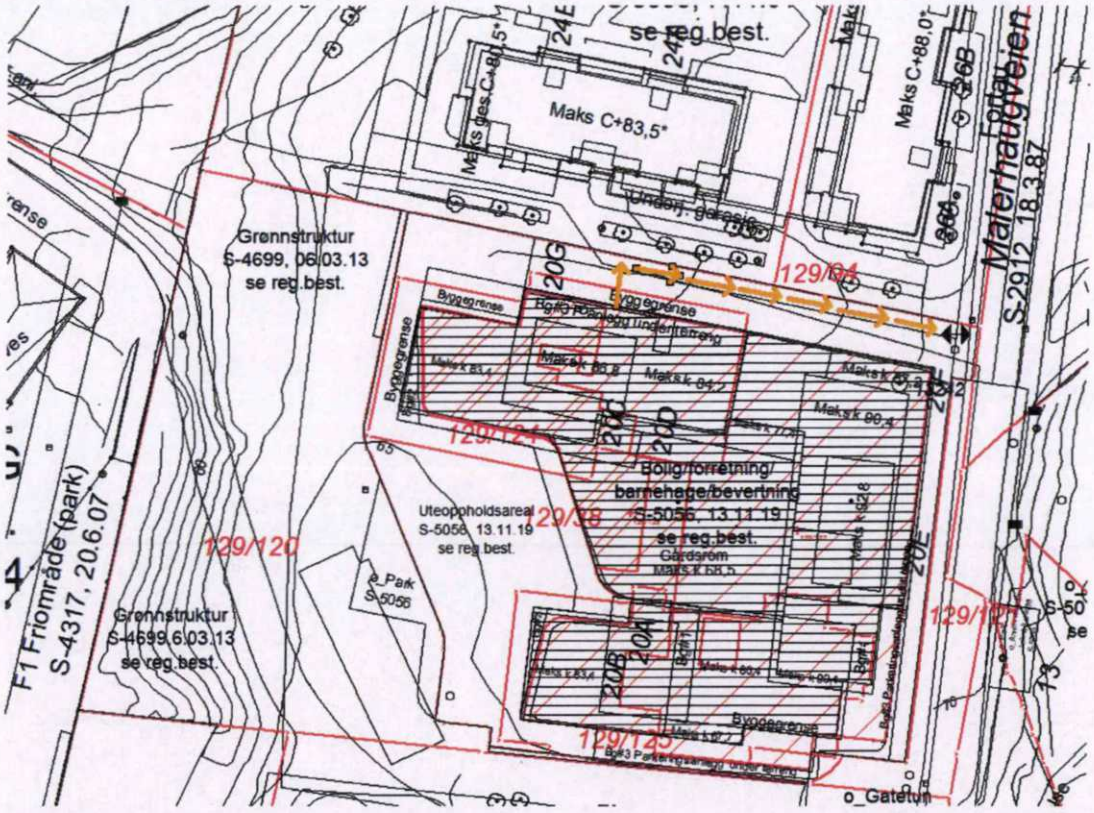
Gnr. 129 bnr. 123 skal ha rett til adkomst over gnr. 129 bnr. 124 for tilgang til egen eiendom (adkomstrom i plan 1).

Gnr. 129 bnr. 122, 123 og 125 skal ha rett til kjørbar adkomst over gnr. 129 bnr. 124 og 38, fra utkjørsel av parkeringsanlegg i nord og ut på Malerhaugveien, som vist med avkjørselspil i reguleringsplan S-5056. Avkjørselspil fremkommer med sort farge og adkomst fremkommer med oransje farge på kartet.

Gnr. 129 bnr. 124 skal ha rett til kjørbar adkomst over gnr. 129 bnr. 38 frem til Malerhaugveien, som vist med avkjørselspil i reguleringsplan S-5056. Avkjørselspil fremkommer med sort farge og adkomst fremkommer med oransje farge på kartet.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen
23.05.2022



5. Fellesareal takterrasser

Gnr. 129 bnr. 122, 124 og 125 skal ha gjensidig rett til adkomst til og bruk av takterrasser på hverandres eiendom.

6. Teknisk rom

Gnr. 129 bnr. 123 skal ha adkomst - og bruksrett til teknisk rom i plan U2 på gnr. 129 bnr. 122.

7. Biloppstillingsplass/Garasjeplass

Gnr. 129 bnr. 123 skal ha bruksrett til 3 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 129 bnr. 122.

Gnr. 129 bnr. 124 skal ha bruksrett til 11 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 129 bnr. 122.

Gnr. 129 bnr. 125 skal ha bruksrett til 10 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 129 bnr. 122.

8. Sykkelparkering

Gnr. 129 bnr. 122 skal ha rett til bruk av 30 parkeringsplasser for sykkel på gnr. 129 bnr. 38.

Gnr. 129 bnr. 123 skal ha rett til bruk av 18 parkeringsplasser for sykkel på gnr. 129 bnr. 124.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen
23.05.2022

Gnr. 129 bnr. 124 skal ha rett til bruk av 10 parkeringsplasser for sykkel på gnr. 129 bnr. 38.

Gnr. 129 bnr. 124 skal ha rett til bruk av 70 parkeringsplasser for sykkel i parkeringskjeller på gnr. 129 bnr. 122.

Gnr. 129 bnr. 125 skal ha rett til bruk av 49 parkeringsplasser for sykkel i parkeringskjeller på gnr. 129 bnr. 122.

9. Boder

Gnr. 129 bnr. 124 skal ha bruksrett til 31 boder på gnr. 129 bnr. 122.

Gnr. 129 bnr. 125 skal ha bruksrett til 36 boder på gnr. 129 bnr. 122.

10. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 129 bnr. 38, 122, 123, 124 og 125 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

11. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 129 bnr. 38, 122, 123, 124 og 125 (ledningseierne) skal ha gjensidig rett til å legge/ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom hverandres eiendommer (grunneierne) frem til hovedledninger i Malerhaugveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
129	38, 122, 123, 124, 125

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 129/38, 122, 123, 124, 125:

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen
23.05.2022

Saksnr: 202105023-79 Side 5 av 5

Rettighetserklæring

Sted	Dato	Navn med blokkbokstaver	Signatur	Org.nr 9 siffer
OSLO	18/5-2022	PAUL MAGNUSSUNDAL		999 227 767

Hjemmelshaver:
Malerhaugveien 20 AS for hjemmelshaver
Biblioteksentralen SA ihht. fullmakt

Sted	Dato	Navn med blokkbokstaver	Signatur	Org.nr 9 siffer
Oslo	18/5-2022	ODD-ERIK BUNDE		999 227 767

Hjemmelshaver:
Malerhaugveien 20 AS for hjemmelshaver
Biblioteksentralen SA ihht. fullmakt

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign:
23. 05. 2022

ui.page_selector

Dagbokført
19 MARS 1943

DAGB. A. 2380-43
AVSKRIFT. AKER

252

Kjøpekontrakt av 29/10 1938 stemplet for kr. 1760 forevist.
Mortene kassert 2/11 1938 av
Herredsskriveren i Aker
Akers herredsskriverkontor den 19/3 1943
for herredsskriveren

SKJÖTE

Undertegnede A/S Kristiania Hypotek- og Realkredit-Bank på egne vegne og på vegne av herr skibsreder A.F. Klaveness ifölge fullmakt skjöter og overdrar herved til

Chr. Jensen A/S

g.nr. 129, b.nr. 38, 39, 40 og 41 i Östre Aker.

Foranstående parseller er solgt sammen med endel parseller av g.nr. 133, b.nr. 1 ved stemplet kjöpekontrakt av 29.oktober 1938 for kr. 175.000.-. Denne kjöpesum er senere redusert til kr. 167.500.-. Av denne kjöpesum faller kr.80.057.72 på foranstående parseller.

Den solgte eiendom er regulert til industribebyggelse.

Kjöperen forplikter seg til når dette forlanges å opparbeide de til parsellene regulerte veier med vann- og kloakkledninger på egen bekostning.

På de solgte tomter må der ikke drives noen industri som i særlig grad generer naboer såsom limfabrikk, garveri eller lign.

Forövrig må bebyggelsen skje i overensstemmelse med de bestemmelser som er fattet av de offentlige myndigheter.

Oslo, den 8. januar 1943.

Aktieselskabet
KRISTIANIA HYPOTHEK- OG REALKREDIT-BANK

Egenhendig underskrift i vårt nærvær bevidnes.

Oslo

Utskriftsdato: 03.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

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: 03.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/124/0/25 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Malerhaugveien 20C 0661 OSLO
Fakturamottaker:	Willumsen Charlotte V Jernbanegata 4 2053 JESSHEIM
Eiernavn:	Willumsen Charlotte V

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 784,00
Totalt	NOK 1 784,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 784,00
Totale avgifter	**1 784,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
03.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 129 Bnr 124 Fnr 0 Snr 25

Eiendommens adresse:

Malerhaugveien 20C, 0661 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 042 832
Som sekundærbolig:	kr 8 171 327

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Malerhaugveien 20C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 327 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 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	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.3 km

BARNEHAGER

Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	4 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 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	8 min
Apotek 1 Ensjø	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	14 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	6 min
Jordal ballbane og skatepark	11 min
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Kampen	11 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

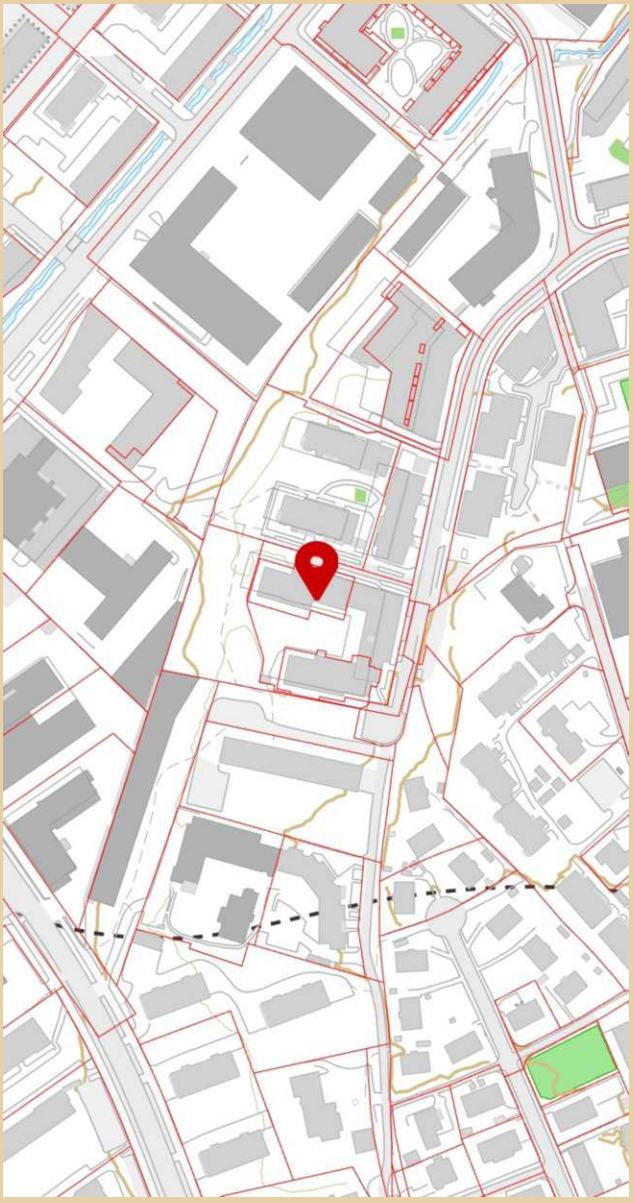
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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 20C, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 124, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251194

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.
