PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

MALERHAUGVEIEN 34B

Vedlegg

Plantegning

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Originale byggetegninger

Reguleringskart

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

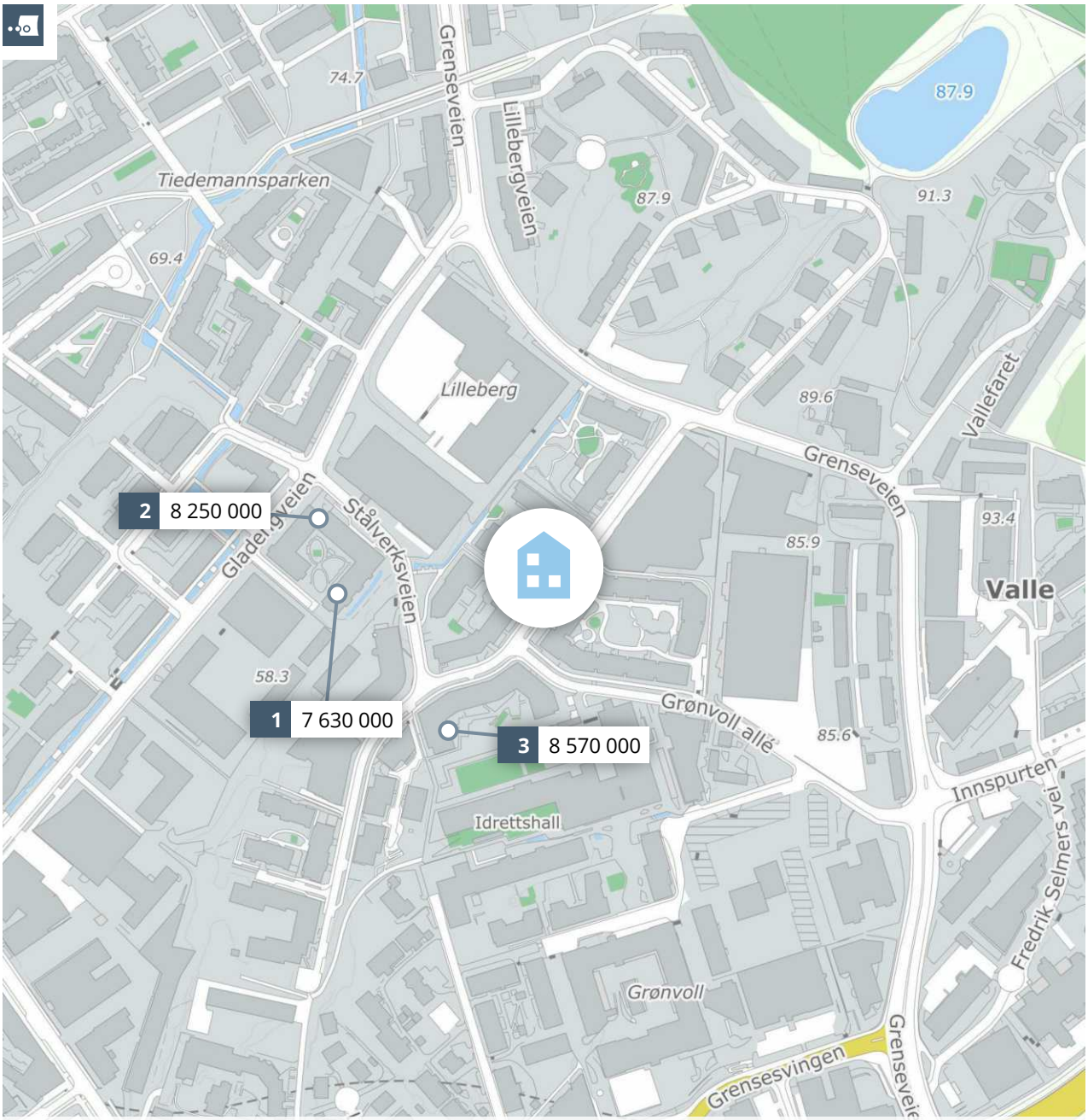
Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Malerhaugveien 34 B
3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.



Meglers verdivurdering

MALERHAUGVEIEN 34 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 30.01.2026

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: Rikke Høien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Malerhaugveien 34 B, 0661 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 130 BNR 204 FNR 0 SNR 74 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø øst

Verdivurdert til

7 750 000

0	7 750 000	99 359
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	4 030
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gladengveien 15 D 73 m² 2012 6. etg 3 sov	28.05.2025	7 200 000	**7 630 000**	0	7 630 000	**104 521**
2 Gladengveien 15 B 86 m² 2012 6. etg 3 sov	29.04.2025	8 250 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**95 930**
3 Grønvoll allé 64 86 m² 2022 3. etg 3 sov	04.07.2025	7 890 000	**8 570 000**	0	8 570 000	**99 651**

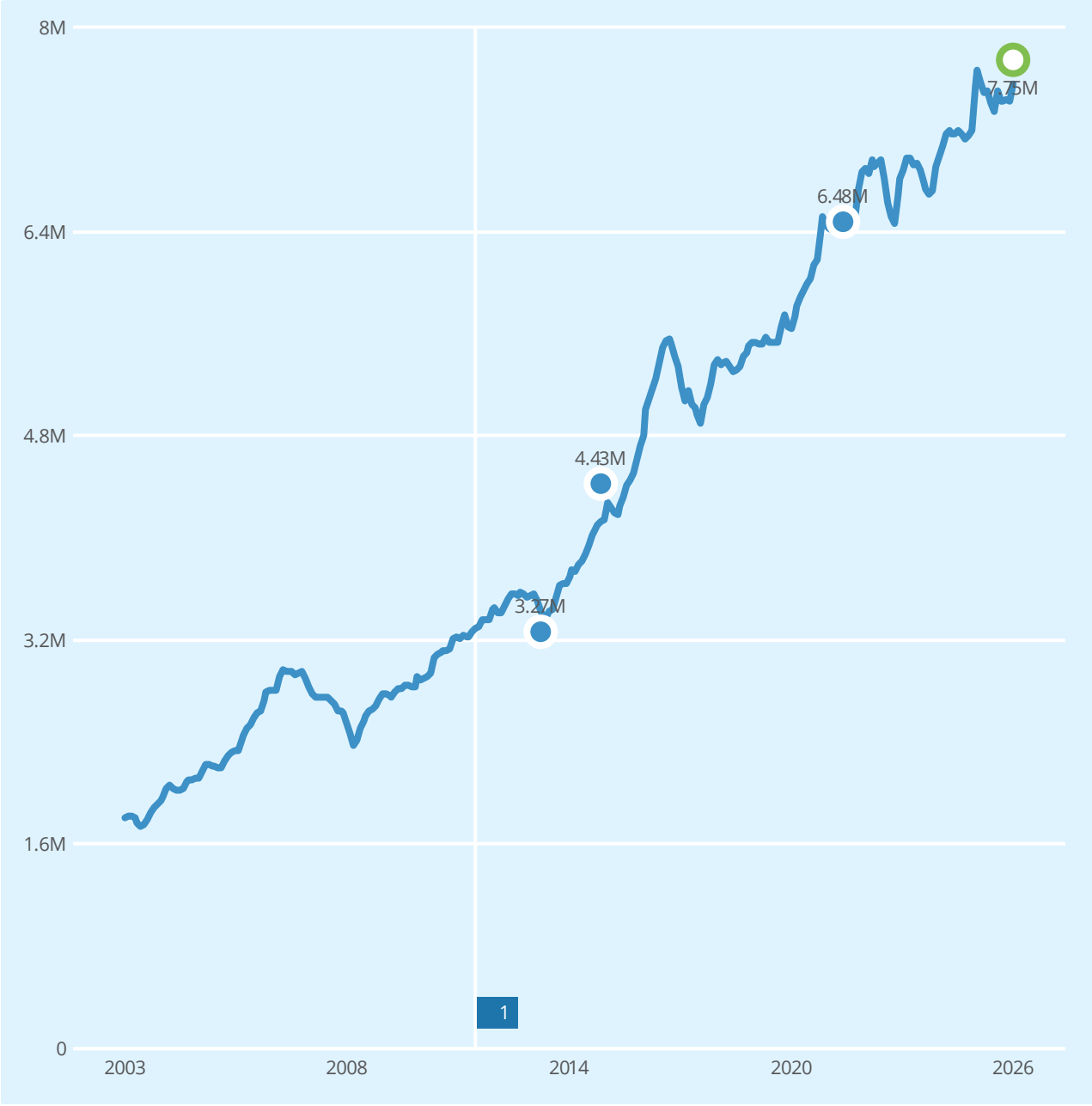
Romslig 3-roms leilighet med standard fra byggeår 2013. Stor stue og spisestue tilknyttet hestesko-kjøkken.
2 gode soverom, det ene med walk-in/bod. 1 bad med opplegg for vaskemaskin og et eksternt wc-rom med mulighet for dusjhjørne.
Romslig balkong på ca. 15 kvm.
Garasjeplass med el-billader med heisadkomst fra leilighetsplan.

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



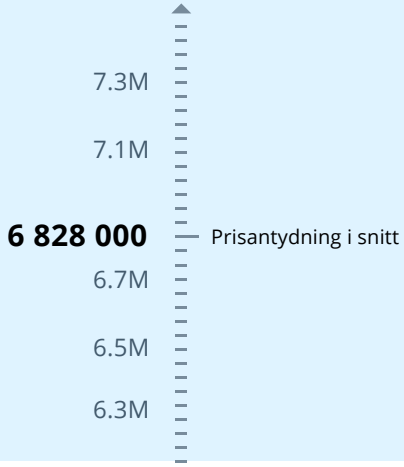
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.08.2021	30.08.2021	09.12.2021	6 650 000	6 475 000	0	6 475 000
25.04.2015	05.05.2015	02.07.2015	4 500 000	4 425 000	0	4 425 000
31.10.2013		31.10.2013	-	3 270 000	-	3 270 000

Leiligheter til salgs i Ensjø øst grunnkrets nå

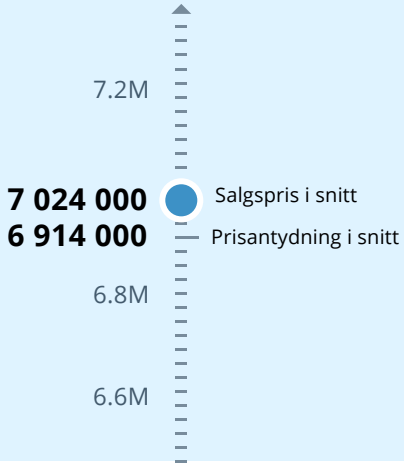
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i Ensjø øst grunnkrets siste 3 mnd

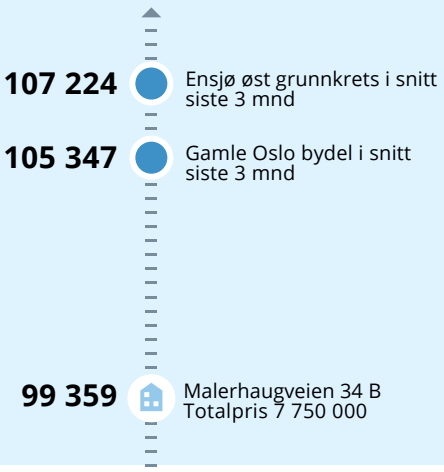
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Malerhaugveien 34 B, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 204, snr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26024 **Referansenummer:** QB8296

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong, beliggende på Ensjø, bydel Gamle Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal god standard fra byggeårene.

Balansert ventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Glatte fronter med heltre benkeplate.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekesone og oppvaskmaskin.
Plass til side by side kjøleskap og vinskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv fra byggeårene.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingdører i glass.

Flislagt wc-rom med varmekabler på gulv fra byggeårene.
Veggmontert klosett.
Mulighet for etablering av dusj.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk kjellerbod og 1 stk biloppstillingsplass med ladeboks i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

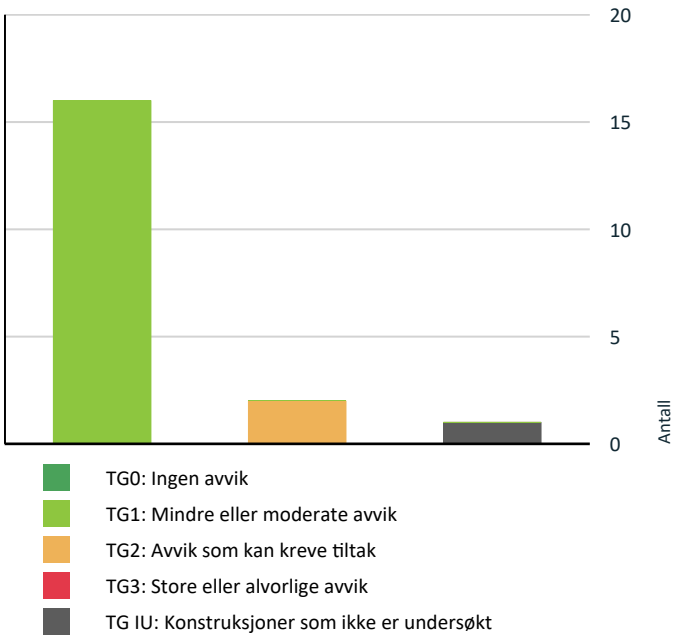
3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

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

I henhold til prosjekt tegninger er dagens wc-rom kalt for bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 3.ETASJE.



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2013.

Det er montert utvendig screen på ett soveroms vindu.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), fra byggeårene.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glass. Rekkverkshøyde målt til ca. 106 cm.

Det er montert markise, utelys, stikkontakt og terrassevarmer.

–

På befaring ble det påvist at noe terrassebord har glidd litt fra hverandre.
Noe store sprekker.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er pusset og malt, med utfyllende bindingsverk og kledning. Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i entrè/gang og i kasse i stue/kjøkken. ved kjøkkenet.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i entrè/gang og ca. 15 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte hvite innerdører.
Noe slitasje på dører.

–

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på ett soverom og i entrè/gang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler i gulv fra byggeårene.
Dokumentasjon foreligger i beboerperm.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,21 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 18 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få bedre tilstandsgrad må fallforholdet utbedres i henhold til dagens krav.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i aluminium (Blücher-sluk).
Hjelpesluk ved servant i plast.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Høyskap.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til nabo/fellesarealer.

–

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Glatte fronter med noen vitrinefronter.
Benkeplate i heltre, med nedfelt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap, eier har side by side kjøleskap.
Plass til vinskap.
Vannslange montert i benkeskap under kum.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

På befaring ble det påvist noe merker på benkeplate.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt wc-rom med varmekabler på gulv fra byggeårene.
Glatte malte himlingsflater med downlights.
Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.
Avtrekksventil i himling via ventilasjonsanlegg.
Luftespalte mellom dør og gulv.

–

Himlingshøyden er målt til 2,20 m.

–

På befaring ble det påvist opplegg for evt dusj.
Aluminiumssluk og hjelpesluk under servant.
Ved montering av evt dusj bør rommet vurderes på nytt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i bod mot bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Felles anlegg.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Gulvvarme (kabler) på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i innvending bod.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 63 A og anlegget har 8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Fra byggeår

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

   Fra byggeår

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

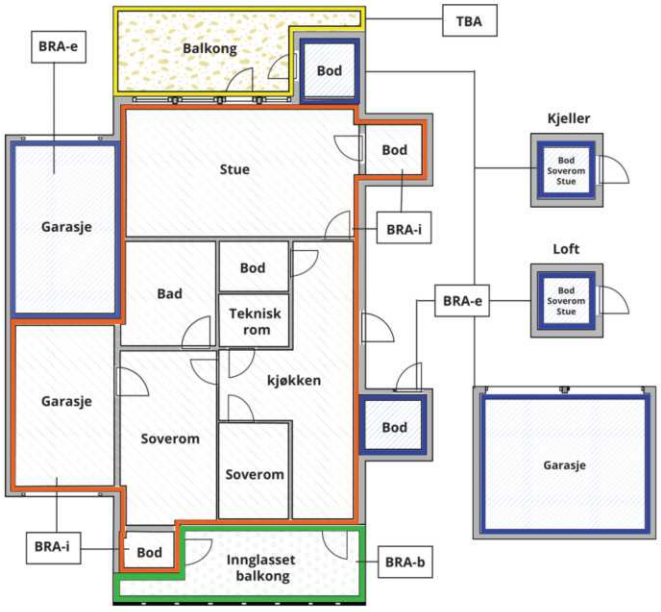
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	78			78	15
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**78**	**5**			**15**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, bad, 2 soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 14,5 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,1 m².

Bod er merket med nr. 308.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Leiligheten ble målt til 78,4 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til prosjekt tegninger er dagens wc-rom kalt for bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Andreas Homb Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	204		74	4590.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Malerhaugveien 34 B

Hjemmelshaver
Olsen Andreas Homb

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Malerhaugveien 34 Sameie	78 / 5856	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	912499529

Felles formue
Kr. 7 286 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong, beliggende på Ensjø, bydel Gamle Oslo.
Gangavstand til Fyrstikktorget og Helsfyr med forretninger, kafèer, restauranter, T-bane, flybuss, busser samt de fleste servicetilbud
På Hasle Torg og i Valhall finner man også moderne og populære treningssenter.
Kort kjøreavstand til Østmarka med lysløyper.
Gode treningsmuligheter innendørs hos Vallhall treningssenter.
Barnevennlig område med flere barnehager og skoler i nærheten

Om tomten

Felles eiet tomt på 4590,6 m².

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 54) med ladeboks til el-bil.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 840,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

–

Opplyst av forretningsfører:
Felleskostnader for garasjeplass fremkommer ikke under ""Økonomiske opplysninger om leiligheten"". Disse kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader for leiligheten.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester.
OBOS fakturere Felleskostnadene økes med 3 % med fra 01.01.2026 Felleskostnadene (administrasjon) økes med 9 kr pr. seksjon fra 01.01.2026
Bredbånd økes med 3 kr fra 01.01.2026.

Bebyggelsen

Bygning oppført i 2013 i betong/mur/trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger med dato: 10/12-2013.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	1508718			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026	Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	21.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.01.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260005

Selger 1 navn
Andreas Homb Olsen

Gateadresse
Malerhaugveien 34B

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

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: 183260005

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: Lader på egen p-plass i felles garasjeanlegg. Betaling til Movel AS for bruk

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 183260005

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: 183260005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

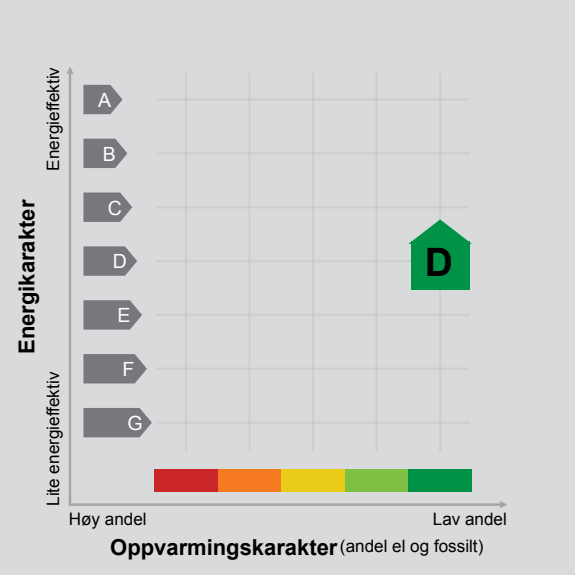
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Homb Olsen	072ed81ff98ee7d891c337e83305b8aae41e9e77	21.01.2026 16:39:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260005

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300154894
Merkenummer	Energiattest-2025-234979
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Adrian Rustan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Adrian.rustan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260005 . Vår ref.: 7332-1-074 Dato: 21.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Malerhaugveien 34 Sameie
Organisasjonsnr:	912499529
Seksjonseier:	Olsen, Andreas Homb
Medeier:	
Leilighetsnummer:	074
Adresse:	Malerhaugveien 34 B, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	74
Gnr.	130
Bnr.	204

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1508718.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 840,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varmt tappevann	284,00	
Bredbånd	75,00	
Felleskostnader	2 867,00	
TV	255,00	
Felleskostnader	359,00	

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:	136,-
Fradragsberettigede kostnader:	10,-
Annen formue:	7 286,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anton Strand, e-post: malerhaugen34@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. 7332
MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Forslag til møteleder Besim Zekiri

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

For saker som gjelder sameiet har en eierseksjon 1 stemme.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kommentarer til årsregnskap 2024

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

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

Regnskapskommentar

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

Hovedtall for 2024:

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

Inntekter:

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

Driftskostnader:

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

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

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

Resultat:

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner regnskapet.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer til styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å øke honorar til styret.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås til kr 195.000 for 2025

Sak 8

Forslag om å etablere lås på søplebrønner

Forslag fremmet av:
Christian Erstad, H0201 i F oppgangen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Den enkelte eier må rydde plass slik at vinduene er tilgjengelig

Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

Gjennomføre søknadsprosess for Innglassing av terrasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Endring av vedtektene for Garasjesameiet.

Forslag fremmet av:
Morten Riise Malerhaugveien 34 b. fremmer 3 forslag . Styret fremmer 1 forslag.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtekten som foreslås endret er:

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

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

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

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

***Fire sitater fra PBE v/Heike Knoll 03.01.2025:**
Sitat 1*: "Byggesaken ble behandlet hos Plan- og bygningsetaten og ferdigattestert i 2013. Bygget hadde tilstrekkelig antall parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan. I byggesaker tar man ikke stilling til eierskap av parkeringsplasser."*

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag 1.

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

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

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

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

Forslag 2:
Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet
Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 50 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

Forslag 3:

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

Resten likt forslag 1.

Forslag 4:

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7332 Malerhaugveien 34 Sameie (1).pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler å vedta innstillingen.

Roller og kandidater

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

- Anton Strand

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

- Gry-Heidi Dahl

Valg av 1 styre-medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styre-medlem :

- Christian Erstad

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

- Marita G. Andreassen

Valg av 1 valgkomite leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite leder:

- Erik L. Ryen

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

- Helene Wirum

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for Malerhaugveien 34 Sameie i Oslo

Årsrapport for året 2024/25

Innledning

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

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

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

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

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

- Styreleder: Anton Strand, Oppgang E

- Nestleder: Besim Zekiri, Oppgang A

- Styremedlem: Gry Heidi Dahl, Oppgang B

- Styremedlem: Daniel Bjørneseth, Oppgang C (solgte og flyttet i 2024)

- Varamedlem: Marita G. Andreassen, Oppgang B

- Valgkomite: Erik L. Ryen, Oppgang D

- Valgkomite: Helene A. Wirum, Oppgang D

Aktiviteter gjennom året

Styremøter Det er gjennomført ni styremøter siden forrige årsmøte:

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

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

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

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

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

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

Planlagte vedlikeholdstiltak inkluderer:

- Beising av vinduer og dører (våren 2025, anbud innhentet)

- Vask og rengjøring av ventilasjonsanlegg (prioritert)

- Beising av utvendig treverk (utføres av den enkelte sameier ved behov)

- Installering av låser på avfallsbeholdere

Vedlikeholdsprosjekter i et lengre perspektiv i ikke prioritert rekkefølge

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

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

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

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

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

Kommentarer til årsregnskap 2024

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

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

Klager på bråk fra naboer og naboboretslag

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

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

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

Det henvises til Husordensregler for Malerhaugveien 34 Sameie

Konklusjon

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557544148556 Signert AS, BZ, GD, DNB

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

BALANSE

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

Oslo, 13.04.2025
Styret i Malerhaugveien 34 Sameie

Anton Strand Besim Zekiri Daniel Nordal Bjørneseth

Gry-Heidi Dahl

Transaksjon 09222115557544148556 Signert AS, BZ, GD, DNB

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

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

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 501.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 128
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 128**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-332 263
Renovasjonsavgift	-307 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-639 823**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

SUM FINANSINNTEKTER	**9 916**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-50
Renter og provisjon på kassekreditt	-399
SUM FINANSKOSTNADER	**-449**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-521 400
SUM INNTEKTER	**-521 400**

KOSTNADER

Administrasjon (Techem)	37 199
Fjernvarme	343 753
Leie (Techem)	27 141
SUM KOSTNADER	**408 093**

SUM ENERGIAVREGNING	**-113 307**

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

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

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 084
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 171
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 255**

Transaksjon 09222115557544148556 Signert AS, BZ, GD, DNB

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Malerhaugveien 34 Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 43Y3B-VCIU8-RYVJ4-T22OR-A1DOV-GBW89

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 43Y3B-VCIU8-RYVJ4-T22OR-A1DOV-GBW89

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-22 19:12:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 43Y3B-VCIU8-RYVJ4-T22OR-A1DOV-GBW89

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

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

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

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

VEDTEKTER
for
Malerhaugveien 34 Sameie

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

4.2 Fellesareal

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

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

7.1 Generelt

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

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

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

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

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 84
Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20
Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 84

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

ooOoo

Vedtekter

For

Malerhaugveien 34 garasjesameie

§1 Navn

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

§3Formål

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

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å

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

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

§5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass

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

Andelene i Garasjesameiet skal primært eies av seksjonseierne i Boligsameiet.

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

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

Ingen kan eie mere enn to andeler (parkeringsplasser) i Garasjesameiet.
Selger av andel i Garasjesameiet må selv sørge for at hjemmelen til andelen overdras til kjøper.

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

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

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

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

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

§7 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§9 Sameiermøtets vedtak

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

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om
   - Endring av vedtektene
   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
   - At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
   - Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
   - Endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§10 Styret

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

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

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

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

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

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

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

§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§12 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§13 Vedlikehold

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§15 Betaling av felleskostnader

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

§16 Ansvar utad

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

§18 Forsikring

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

§19 Sameieloven

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

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

Plass nummer 15 er definert som en handicap plass.

Garasjeplan U2

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

Garasjeplan U1

	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46
67	66	65			64	63	62	61		60	59	58

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 7332 **Selskapsnavn:** MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
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 MALERHAUGVEIEN 34 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912499529
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Gladengveien 2 REMA HK Ensjø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til møteleder Besim Zekiri
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styrets innstilling
For saker som gjelder sameiet har en eierseksjon 1 stemme.

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anton Strand foreslått. Som protokollvitner ble Erik Midtvold Mæhlum og Svein Arne Solberg foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Kommentarer til årsregnskap 2024

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

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

Regnskapskommentar

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

Hovedtall for 2024:

- Inntekter +3 558 415 NOK

- Driftskostnader -3 217 801 NOK

- Driftsresultat =340 614 NOK

- Netto finans +9 467 NOK

- Overskudd =350 081 NOK

Inntekter:

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

Driftskostnader:

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

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

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

Resultat:

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Budsjett 2025

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner regnskapet.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer til styret.

Styret foreslår å øke honorar til styret.

Styrets innstilling
Arbeidsmengden øker i takt med bygningens alder. Vi har hatt et lavt honorar i Malerhaugveien 34 sameie. Typisk samlet styrehonorar for sameier er mellom kr 1.750 til kr 3.000 per andel, men dette varierer sterkt. Beløpet per enhet er ofte høyere for mindre sameier enn for større. Styrehonoraret var i 2024 kr 140.000, noe som tilsvarer kr 1.667 per enhet. Styret foreslår å øke dette med kr 654 per enhet til totalt kr 195.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse foreslås til kr 195.000 for 2025

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å etablere lås på søplebrønner

Fremmet av: Christian Erstad, H0201 i F oppgangen.

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

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

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

Forslag til vedtak:
Det installeres lås på både restavfall og papp papir retur. Vi prioriterer brønn for papir og papp.

✓ **Vedtatt.**

9. Forslag om beisning av vinduer og terrassedører utvendig

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

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

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

Den enkelte eier må rydde plass slik at vinduene er tilgjengelig

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å gjennomføre dette nå i vår/sommer. Styret informerer om fremdrift. Forutsetter tilgang fra leilighet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Gjennomføre søknadsprosess for Innglassing av terrasser

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Endring av vedtektene for Garasjesameiet.

Fremmet av: Morten Riise Malerhaugveien 34 b. fremmer 3 forslag . Styret fremmer 1 forslag.

Vedtekten som foreslås endret er:

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

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

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

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

*Fire sitater fra PBE v/Heike Knoll 03.01.2025:
Sitat 1*: *"Byggesaken ble behandlet hos Plan- og bygningsetaten og ferdigattestert i 2013. Bygget hadde tilstrekkelig antall parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm eller reguleringsplan. I byggesaker tar man ikke stilling til eierskap av parkeringsplasser."*

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag 1.

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

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

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

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

Forslag 2:
Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet
Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 50 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 17 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

Forslag 3:
Antall plasser som kan eies av personer som ikke eier leilighet i sameiet
Det er en fordel at flest mulig parkeringsplasser i sameiet er eid av seksjonseiere i sameiet. Derfor har sameiet fastsatt at minimum 45 parkeringsplasser må være eid av seksjonseiere i Boligsameiet. Salg av ideelle andeler ut av sameiet skal ikke medføre at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle salg av ideelle andeler ut av sameiet kan, jfr. avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet", stanses av styret dersom salget ville medført at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet. Eventuelle ikke godkjente salg av ideelle andeler ut av sameiet, som medfører at mer enn 22 parkeringsplasser eies av andre enn seksjonseiere i Boligsameiet, vil følge beskrivelsene i avsnittet om "Informasjon og gjennomsiktighet".

Resten likt forslag 1.

Forslag 4:

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtatt. Forslag 1: 1 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for.
Forslag 2: 0 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for og en blankt.
✓ **Forslag 3: 0 stemme for og Forslag 4: 22 stemmer for og en blankt.**
Hvert av forslagene ble stemt for stegvis og styrets alternative forslag fikk mer enn 2/3 flertall. Forslag 4 ble vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler å vedta innstillingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anton Strand

Følgende stilte til valg:
Anton Strand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gry-Heidi Dahl

Følgende stilte til valg:
Gry-Heidi Dahl

Styre-medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Erstad
Tonje Stabell

Følgende stilte til valg:
Christian Erstad
Tonje Stabell

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marita G. Andreassen

Følgende stilte til valg:
Marita G. Andreassen

Valgkomite leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik L. Ryen

Følgende stilte til valg:
Erik L. Ryen

Valgkomite medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helene Wirum

Følgende stilte til valg:
Helene Wirum

VEDTEKTER
for
Malerhaugveien 34 Sameie

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 84
Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 84. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20
Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 84

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

ooOoo

Vedtekter

For

Malerhaugveien 34 garasjesameie

§1 Navn

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

§3Formål

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

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å

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

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

§5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§6 Disposisjonsrett over ideell andel med rett til parkeringsplass

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

Andelene i Garasjesameiet skal primært eies av seksjonseierne i Boligsameiet.

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

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

Ingen kan eie mere enn to andeler (parkeringsplasser) i Garasjesameiet.
Selger av andel i Garasjesameiet må selv sørge for at hjemmelen til andelen overdras til kjøper.

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

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

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

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

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

§7 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§9 Sameiermøtets vedtak

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

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om
    - Endring av vedtektene
    - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
    - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
    - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
    - At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
    - Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
    - Endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§10 Styret

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

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

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

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

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

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

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

§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§12 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§13 Vedlikehold

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§15 Betaling av felleskostnader

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

§16 Ansvar utad

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

§18 Forsikring

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

§19 Sameieloven

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

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

Plass nummer 15 er definert som en handicap plass.

Garasjeplan U2

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

Garasjeplan U1

	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46
67	66	65			64	63	62	61		60	59	58

Husordensregler for Malerhaugveien 34 Sameie

Husordensregler for beboere i boligsameiet Malerhaugveien 34 Sameie.

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

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

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

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

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

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

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

Fellesrom:

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

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

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

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

Indre orden:

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

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

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

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

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

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. mars 2014



E16

HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A3 –

NORD

Tegn.nr: A 403 Rev.: A

Tittel: PLAN 3.ETG, HUS 2

Rev.	PRO	Tegn.	KPR	Dato
A	Revidert rammesøknad			
	TH	TH	TH	15.05.09

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS: 23327200 / 23327299
L	GRINDAKER AS 2311 3442 / 2311 34 41
TE	ØRE AS 6791 1200 / 6797 1985
B	A.L. HØYER AS 2327 8000 / 2327 8001
E / V	ITECH A/S 6676 4813 / 6676 48 01
G	SIV.ING HANS PETTER JENSEN 2255 9714 / 2244 7985
A	BS AKUSTIKK A/S 2412 6440 / 2412 6441
BR	BRANNPLAN NORGE A/S 6682 1830 / 6682 1831

Ensjøbyen Eiendom AS

MALERHAUGVEIEN 34
GNR.130 BNR.102

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Hille Melbye Arkitekter AS
Hasselhaugveien 16
5059 Bergen
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hillemel.no

PLAN 3.ETG, HUS 2

PRO:	Tegn:	KPR:
TH/GT	TH	GT
Saksnr:	Mål:	Dato:
2620	1:200	03.03.08

Fil: 00–Malerhaugveien 34 ADT

Tegn.nr: A 403 Rev.: A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 10.12.2013

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

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

FERDIGATTEST - MALERHAUGVEIEN 34 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2013 av:

Thomas Ruyter - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

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


S-2864, 14.5.86
Industri
Boligbebyggelse
S-4909, 7.9.16
se reg.best.
Felt 1
Boligbebyggelse
S-5253, 28.5.25
Felt 2
H570
Byggeområde
for boliger
S-4140, 20.04.2005
Se reg.best.
Maks ges. k+97,5
Maks ges.k+109,6
Boligbebyggelse
S-4935, 14.12.16
se reg.best.
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting
(kultur, helse-og velværerelaterte tjenester)/ kontor/bevertning
S-5037, 12.6.19
se reg.best.
Maleriaugveien
Stavernsveien
S-1536, 5.5.68
Annet vegareal S-1536
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Bygg E
Bygg D
Bygg F
Bygg C
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
Byggegrense
Rives
Maks
k 96,1
Maks
k 99,0
Maks
k 96,0
maks k 105,5
maks k 102,5
maks k 106,5
maks k 102,0
6.0
R=25

Malerhaugveien 34B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 329 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Valle Hovin videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.1 km

BARNEHAGER

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	3 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	7 min
Rema 1000 Ensjø	8 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	5 min
Fyrstikktorget Apotek	5 min
Vinmonopolet Hasle Torg	10 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Valle Hovin	10 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
FitnessXpress Intility Arena	10 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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 34B, 0661 Oslo
Gnr. 130, Bnr. 204, Snr. 74 og Gnr. 130, Bnr. 204, Snr. 84, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260005

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Rikke Høien

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 412 01 613

E-post: rikke.hoien@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.
