Malerhaugveien 26D, 0661 OSLO

Rålekker 4-roms gjennomgående toppleilighet oppusset i 2023/24 | To garasjeplasser hvorav 1 m. elbillader | Takterrasse!

Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338
E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Kr NaN,-

Felleskostn.:	Kr 4 971,-
Selger:	Alice Ringdal Katarina Young
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2003
BRA-i/BRA Total	86/91 kvm
Tomtstr.:	4757.1 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 129, bnr. 40
Snr.	59
Oppdragsnr.:	1008250079

Rålekker 4-roms gjennomgående toppleilighet oppusset i 2023/24

Sjelden mulighet! -Velkommen til denne rålekre 4-roms toppleiligheten med gjennomgående planløsning og god standard i nybygg fra 2003.

Verdt å merke seg:
- Meget påkostet kjøkken fra HTH nytt i 2024 med Dekton benkeplate, underlimt vask, planlimt induksjonstopp og integrerte hvitevarer
- Delikat flislagt bad med mye oppbevaringsplass, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Varmtvann, oppvarming (fjernvarme), kabel-tv og bredbånd inkl.
- 15,5 m² sørvendt takterrasse med svært gode solforhold og fantastisk utsikt
- Det medfølger 2 garasjeplasser i kjeller med heisadkomst
- 6 m² intern bod med medfølgende fryser
- Kjellerbod på ca 4,6 m²
- Dyrehold og utleie er tillatt

Velkommen på visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Plantegning 54
Tilstandsrapport 56
Egenerklæring 73
Energiattest 78
Nabolagsprofil 84
Budskjema 136

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 86 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 91 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

6. etasje
BRA-i: 86 m² Entré, innvendig bod, bad/WC, 3 soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje
6. etasje
14 m² Takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyde i stue ca. 2,42 m

Kjellerbod på ca. 4,6 m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsningen er forandret: Kjøkken er flyttet til stue. Soverom er etablert i tidligere kjøkken.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
4757.1 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 4.757,1 m². Tomten skråner mot vest og er opparbeidet med plen og

beplantning.

Beliggenhet
Boligen har en meget sentral og populær beliggenhet. Området er i stor utvikling og er blitt attraktivt for både unge, voksne, eldre, par og barnefamilier. Sykkel- og gangveier, frodige parker, og et godt kollektivtilbud finner du i området!

Dette bidrar til at du bor sentrumsnært samtidig som du har flotte opparbeidede grøntområder i umiddelbar nærhet. Du finner "alt" du måtte trenge innen kort avstand, og hvis du trenger utvidet tilbud tar T-banen deg til sentrum på få minutter.

Det har blitt svært populært å bo på Ensjø - ikke bare fordi det er så nært byen, men også fordi Ensjøbyen er en grønn og levende bydel med gateliv og rekreasjon - og med mange spennende planer. Ensjø er et suverent knutepunkt for deg som reiser kollektivt til jobb. Det er ca. 5-10 minutters gange til T-banestasjonen på Ensjø, hvor det går det hele fire T-banelinjer. Ta bussen fra terminalen på Helsfyr og du kommer deg til både sentrum og Oslo Lufthavn.

Ensjøbyen er virkelig en liten "by" med alt du trenger i hverdagen. Her er det dagligvarebutikker, caféer og andre serveringssteder. I tillegg er det planlagt kino, gallerier, teater og konsertsaler. Det er flere barnehager i nabolaget og ny barneskole på Ensjø skal etableres i Grenseveien 91. Skolen er planlagt med fire klasserekker og det skal også etableres flerbrukshall, barnehage, og park. Skolen planlegges ferdigstilt til skolestart 2028.

Område kan blant annet by på flere bakerier (boulangerie M / Nabobakeriet / 2 x baker hansen), Asia Rett hjem, Safe as milk, Pizzabakeren og flere andre hyggelige serveringssteder (også take-away). I Gladengveien finner du en stor bruktbutikk; M&E Second Hand. På Fyrstikktorget på Helsfyr finner du det meste du trenger i hverdagen. Ellers er det nærhet til Hasle torg og Tøyen torg med ytterliggere servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000, Joker m.m. Det er også kort vei til flere unike steder som Kampen Bistro eller Smia. Smia er en skjult perle med flott uteservering og restaurant med sine legendariske 3-rettere, mens Kampen Bistro er kjent for sin gode mat, jazzmusikk, den store sommeråpne terrassen eller for de mange intimkonsertene som jevnlig holdes her.

Det er flere grønne friområder i nærhet som er populære bruksområder sommer som vinter. Flotte tur- og rekreasjonsområder, samt idrettsanlegg like i nærheten som Tøyenparken med det nye Tøyenbadet, Valle Hovin, Intility arena, Jordal Amfi, idylliske Alnaelva omringet av urskog, Middelalderparken i Gamlebyen, Vålerenaparken og ikke minst Kampen park.

Dette er en flott beliggenhet for de som ønsker å bo sentralt, med nærhet til alt. Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur, kort vei til sentrum og flere tur- og

rekreasjonsområder gjør dette til et perfekt boområde for mennesker i alle aldre. Bydel Ensjø har i de senere år hatt en total oppgradering med nye gårder, totalrenovering av eksisterende bygg, og endring fra "næringsby" til boligområde. Les mer om dette spennende prosjektet på https://www.ensjobyen.no

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Veletablert område med nyere og eldre bebyggelse. Denne boligen ligger i 6. etasje i en boligblokk over 6 etasjer pluss underetasje og kjeller.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager:
Malerhaugen barnehage (1-5 år) ca. 100m fra boligen.
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) ca. 200m fra boligen.
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) ca. 400m fra boligen

Barne- og ungdomsskoler:
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) ca. 900m fra boligen
Kampen skole (1-7 kl.) ca. 1km fra boligen.
Hasle skole (1-7 kl.) ca. 1.1km fra boligen.
Teglverket skole (1.-10. kl.) ca. 1.3km fra boligen.
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) ca. 300m fra boligen.
Jordal skole (8-10 kl.) ca. 1.2 km fra boligen

Videregående skoler:
Hartvig Nissens skole ca. 400m fra boligen
Etterstad videregående skole ca. 1km fra boligen

Skolekrets
Tegleverket skole.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Valle ca. 500m fra boligen med linje FB5A, 21 og 126

T-bane:
Ensjø stasjon ca. 700m fra boligen med linje 1, 2, 3, 4 og 5.

Tog:
Tøyen stasjon ca. 1,4km fra boligen med linje RE30 og R31

Trikk:

Carl Berners plass ca. 2.2km fra boligen med linje 17.

Oslo S ca. 4 km fra boligen. Her går det totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig
Geir Csisar

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bærende konstruksjoner i betong/stål. Utfyllende bindingsverk. Fasader med teglstein og noe malt/beiset panel. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Etasjeskillere i betong. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert. Balkongdør med isolerglass. Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca. 14 m². Tredekke.

Følgende har fått TG2 i Tilstandsrapport av takstmann Geir Csisar:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 1 m. Dagens krav er 1,2 m.
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.
Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv: Det er avvik: Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.
Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG3, store eller alvorlige avvik iht. tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når kjøpte du boligen?
År 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall 2 år og 8 mnd.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Flis på flis og ny innredning. Arbeid utført av Rør og kjøkken.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Flyttet vannrør til kjøkken, montert Aqua guard. Lagt opp rør til 2 valser på bad. Arbeid utført av Rør og kjøkken.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Vannlekkasje på radiator utført via styret, ble noen sprekker i gulvet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Nye automatsikringer, koblet om kjøkkenvifte, montert elektrisk avtrekk på bad og kjøkken. Arbeid utført av Sofienberg Elektro og Vallox (Trygt innemiljø).

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Movel, installert via styret.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Byttet tak på Pergola på terrassen. Arbeid utført av I regi av sameiet.

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?
Ja. Østre Parkdrag, ferdig høsten 2025.

Innhold
Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:
Entré:
Lys og innbydende entré med skoskap og speil skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy.

Baderom:
Delikat flislagt bad med gulvvarme og storformat fliser. Badet er pusset opp med nye overflater og innredninger i 2024 og er utstyrt med 120cm dobbelservant med skuffer, speil med integrert belysning, vegghengte skap for oppbevaring, dusjhjørne med glassvegger og regndusjarmatur, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:
Meget påkostet kjøkken fra HTH nytt i 2024 med Dekton keramisk benkeplate. Kjøkkenet har 80cm planlimt platetopp, underlimt vask, integrert kombinert stekeovn/dampovn, vinskap, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap.

Stue:

Lys åpen stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Stuen har plass til spisebord, sofagruppe og tilhørende tv-/mediemøbel.

Tre soverom:
Soverom 1: Stort lyst soverom med skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng.
Soverom 2: Romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Kan benyttes som kontor.
Soverom 3: Soverom av god størrelse med opplegg for tv og plass til kontorløsning.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i
salgsoppgaven.

Standard
Boligen er bygget i 2003. Omfattende oppussing er utført i 2023/2024 med nye overflater i de fleste rom. Nytt kjøkken i 2024. Nye overflater og innredninger på badet i 2024. Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Sørvendt takterrasse. Heis. To biloppstillingsplasser i kjeller.

Innbo og løsøre
Medfølger ved salg:

Medfølger ikke ved salg:

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og bredbånd fra Telia inkl. i de mnd. felleskostnadene.

Parkering
Det medfølger 2 garasjeplasser (nr 26 og nr 27) i byggets kjeller med heisadkomst til leilighetsplan.

Seksjon 3-25 og 28-61 i sameiet har bruksrett til parkeringsplass i garasjen. Denne retten er tinglyst i garasjesameiet i form av en liste over hvilke leiligheter som har rett til hvilke plasser. Plassen følger seksjonen og kan ikke omsettes selvstendig. Garasjen

er ordnet som et eget garasjesameie med bruksnr. 429/1 og eies i felleskap av sameiet og USBL med eierbrøk som er lik antall plasser. Sameiet eier 60 garasjeplasser og USBL eier 24 plasser. Fordelingen av plasser er gjort av utbygger når bygget var nytt.

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

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
86134360

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter
D

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 667 098

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 668 391

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
83/4280

Felleskostnader inkluderer
Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 4.971,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader: Kr. 3.519,- inkl. kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.
Fjernvarme: Kr. 977,-

Kabel-tv: Kr. 305,-
Bredbånd: Kr. 170,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 971

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap iht. opplysninger fra forretningsfører OBOS.

Sameiet

Sameienavn
Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Organisasjonsnummer
987240881

Om sameiet
Boligsameie omfatter 61 leiligheter, og er medeier i et garasjeanlegg med 60 av tot. 84 plasser.

Pågående saker i sameiet, hentet fra årsberetning for 2025:
- Noen balkongtak har vært reparert på grunn av lekkasje som har medført vann ned på balkongen under. Det er nå et balkongtak utestående som må repareres. Styret fortsetter arbeidet fortseter med å finne håndverker.
- Styret er i ferd med å innhente tilbud på 11 nye lys/pullerter til baggården da disse er gamle og de gir dårlig lys. Det er ikke mulig å få tak i originale deler i form av nye lamper. Mange er skeive da de er for dårlig festet i bakken. Styret vurderer å skifte ut i løpet av sommer/høst. Kostnad ca kr 300.000,- som vil bli delt med USBL. Alternativt ser vi også på en mulighet for å modifsere og rete opp eksisterende pullerter, da til en helt annen kostnad.
- Ringeapparatene er gamle og svært vanskelig å få deler til. Styret vurderer også å investere i nye ringeapparater i løpet av sommer/høst.

Garasje:
- Garasjesameiet Malerhaugveien 24-26, eies av USBL Utleieboliger og Malerhaugen boligsameie.
- Byggeår 2003.
- Alle seksjoner unntatt seksjon 1-2-26 og 27 disponerer en garasjeplass, jfr vedtektene 5.
- Juridiske personer kan ikke erverve eller eie seksjoner i sameiet.
- Utleie: Må meddeles styret til registrering.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i sameiet:

2023-2024 Installering av låssystemet Unloc fra OBOS på hovedinngangsdører og garasjeport. Skifte til automatiske dørpumper på inngangsdørene til oppgangene.
2022-2023 På grunn av store utbygginger i M20, M28 og M15, har utvendig aktivitet i sameiet blitt sterkt begrenset. Dette gjelder også dugnad og årlig kontainer til sameiet. Inspeksjon av tak i garasjeanlegget, med fagrapport fra OBOS prosjekt. Tilbakestilling av avfallsboder etter flytting grunnet byggevirksomhet. Det ble avdekket rotter utendørs, høsten 2022, noe som medførte etablering av avtale med Anticimex om plassering av utvendige feller på tre steder i sameiet. Avtalen er to-årig og deles med USBL Ferdigstillelse omlegging av alarmtelefonene i heisene fra analog til digital løsning
Ferdigstillelse av lade-infrastruktur for elbiler.
2021-2022 Fasadevask og utvendig maling av alle vinduer i begge bygg. I forbindelse med ovennevnte ble det avdekket en del råteskader på utvendig struktur. Dette ble reparert og tilbakestilt i løpet av høst-22/vår-23. Dette belaster vedlikeholdsbudsjettet, da forsikringen ikke dekker råteskader. Det ble skiftet ut til sammen 64 nødlysarmaturer
2019 Maling av alle oppgangene. Tetting av sprekker i asfalten foran M26D.
2018 Installering av nytt kameraovervåkingssystem. Nedklipping og nyplanting av hekken mot gårdsrommet foran M26C og D. Diverse vedlikeholds arbeider, herunder skifte av tak og maling av søppelbodene, og rensing av takene over inngangspartiene, inkl. påføring av asfaltmasse.
2017 Byttet kameraovervåkingssystem, montert låser på oppgangsdørene fra garasjen, byttet avfuktningsanlegg i bodområdet mellom M24 og M26, rens av avtrekkskanalene.
2015 Byttet porttelefonsystem.
2014 Skiftet til led-lys i bodområder og oppganger, montert stålprofiler på inngangsdørene til garasjen og oppgangene.
2013 Skiftet til led-lys i garasjen
2012 Utført vedlikehold på heisene. Skiftet styringssystem til garasjeport.
2011 Malt alle utvendige treflater (vinduer, dører, trepaneler og skillevegger av tre på terrassene)
2010 Skiftet garasjeport
2006 - 2007 Reklamasjon vedr. fuktskader

For mer utfyllende opplysninger om sameiets rehabilitering og vedlikehold henvises det til sameiets årsberetning.

Forkjøpsrett
Nei.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett følger av sameiets årsberetning, vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og husordensregler er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Utdrag fra sameiets vedtekter:
22. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene.
På sameiets fellesarealer er det båndtvang hele året for alle typer husdyr.
Lufting av disse på sameiets fellesarealer er ikke tillatt, og beboerne med ansvar for husdyr plikter straks å fjerne evnt. ekskrementer hvis uhellet er ute.
Når det gjelder barnas sandkasse så omfatter plikten å sørge for at dyrene ikke gjør fra seg noe her.

23. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 129, bruksnummer 40, seksjonsnummer 59 i Oslo kommune.

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

301/129/40/59:
19.03.1943 - Dokumentnr: 2380 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1943 - Dokumentnr: 2383 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1961 - Dokumentnr: 1155 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1969 - Dokumentnr: 12196 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1990 - Dokumentnr: 42822 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:61
Bestemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38, 40 og 41.
Fl. best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1990 - Dokumentnr: 42822 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:61
Betemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38,40 og 41.
Fl.best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2002 - Dokumentnr: 42551 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.vei.
Bestemmelse om veg , plikt til å overdra veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2003 - Dokumentnr: 23292 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2003 - Dokumentnr: 62532 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:429 Bnr:1
Bestemmelse om gjensidig bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2003 - Dokumentnr: 62532 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidige plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2003 - Dokumentnr: 69356 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2003 - Dokumentnr: 70372 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:429 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2003 - Dokumentnr: 69356 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/4280
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-61

13.07.1990 - Dokumentnr: 42822 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:61
Bestemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38, 40 og 41.
Fl. best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1990 - Dokumentnr: 42822 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125 Snr:36
Bestemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38,40 og 41.
Fl. best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1990 - Dokumentnr: 42822 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:61
Betemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr. 38,40 og 41.
Fl.best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2003 - Dokumentnr: 62532 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:42 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:134
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2003 - Dokumentnr: 62532 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:429 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og følger reguleringsplan S-3865. Ensjø er en bydel i endring, og det er mange spennende planer fremover i bydelen og bebyggelse må påregnes. Det rives, bygges og rehabiliteres i området. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https:// www.oslo.kommune.no/plan bygg og eiendom/
.

Pågående saker:
Malerhaugveien 28 - Etablering av turvei (202000818)

Malerhaugveien 15 - 17 - Riving av eksisterende bebyggelse (202010817) og Oppføring av fire boligblokker på lokk (202008186)

Gladengveien 7 A - Opparbeidelse av utomhusarbeider til barnehage (202555599)

Saksnummer 202209626: Reguleringssak - Ensjøveien 16-22 - Planprogram fastsatt den 20.11.2023 - Næring/ kontor opp til 8 etasjer. Ensjøveien Utvikling As ønsker å regulere opp mot 30 000 m² BRA næring, kontor, forretning og bevertning. Saken er fortsatt under planlegging.

Saksnummer: 202202903 - Ensjøveien 3 - Ensjøveien 3 m.fl. NRK - Normannsløkka - Planprogram fastsatt. NRKs generalforsamling ved kulturminister Abid Raja har 18/ 05 gitt NRK fullmakt til å kjøpe Ensjøveien 3, 5 og 7 fra hhv Ferd Eiendom og Axer Eiendom. NRK flytter da hovedkontor fra Marienlyst til Ensjø. Fastsatt planprogram ble gitt 30.06.2023.

Saksnummer: 201918011 - Reguleringssak. Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 8 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base.

Saksnummer: 200404446 - Reguleringssak: Ensjøområdet - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom - VPOR Ensjø vedtatt av bystyret 28.2.2007 Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn». Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter.

Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/politikk og administrasjon/politikk/kommuneplan/

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har
for eiendommen.

For mer informasjon se http://www.plan-ogbygningsetaten. oslo.kommune.no/ (under saksinnsyn) eller ta direkte kontakt med kundesenteret, plan- og bygningsetaten.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. sameiets vedtekter 2-1 (1). Sameiet skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eier av seksjon som ikke selv bebor seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
Omkostninger
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
10 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
0 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler
Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

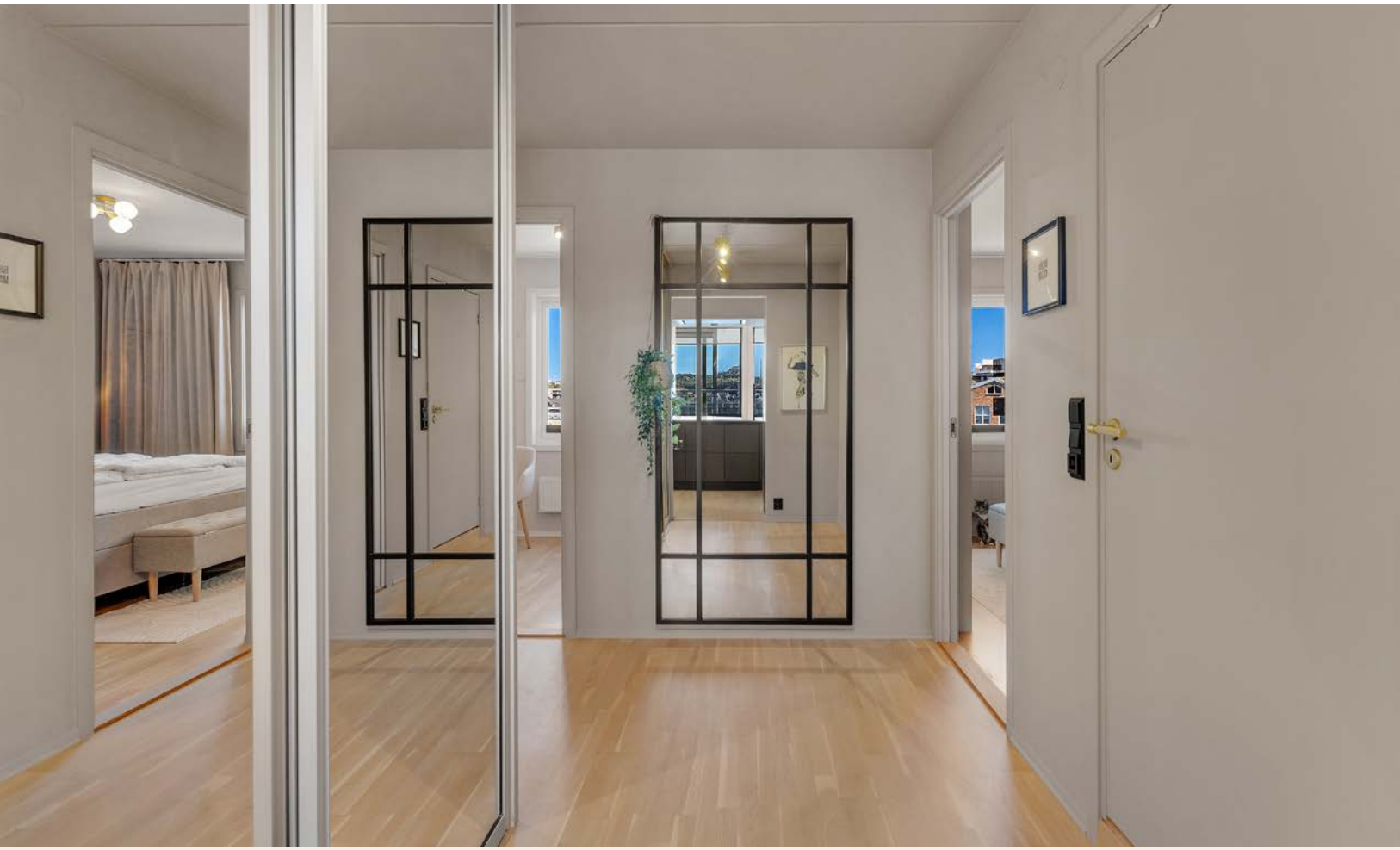
Ansvarlig megler bistås av
Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

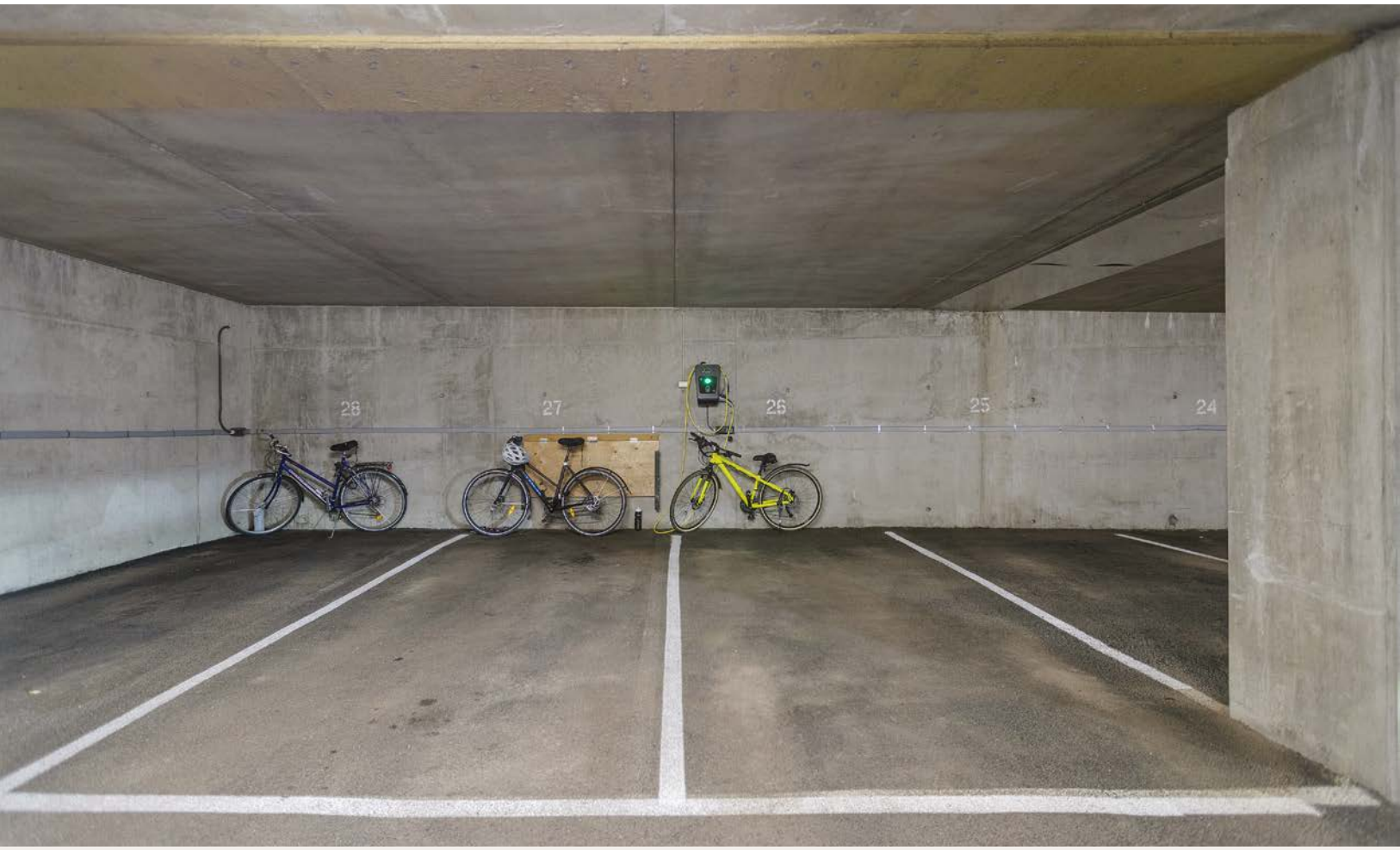
Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato
15.08.2025

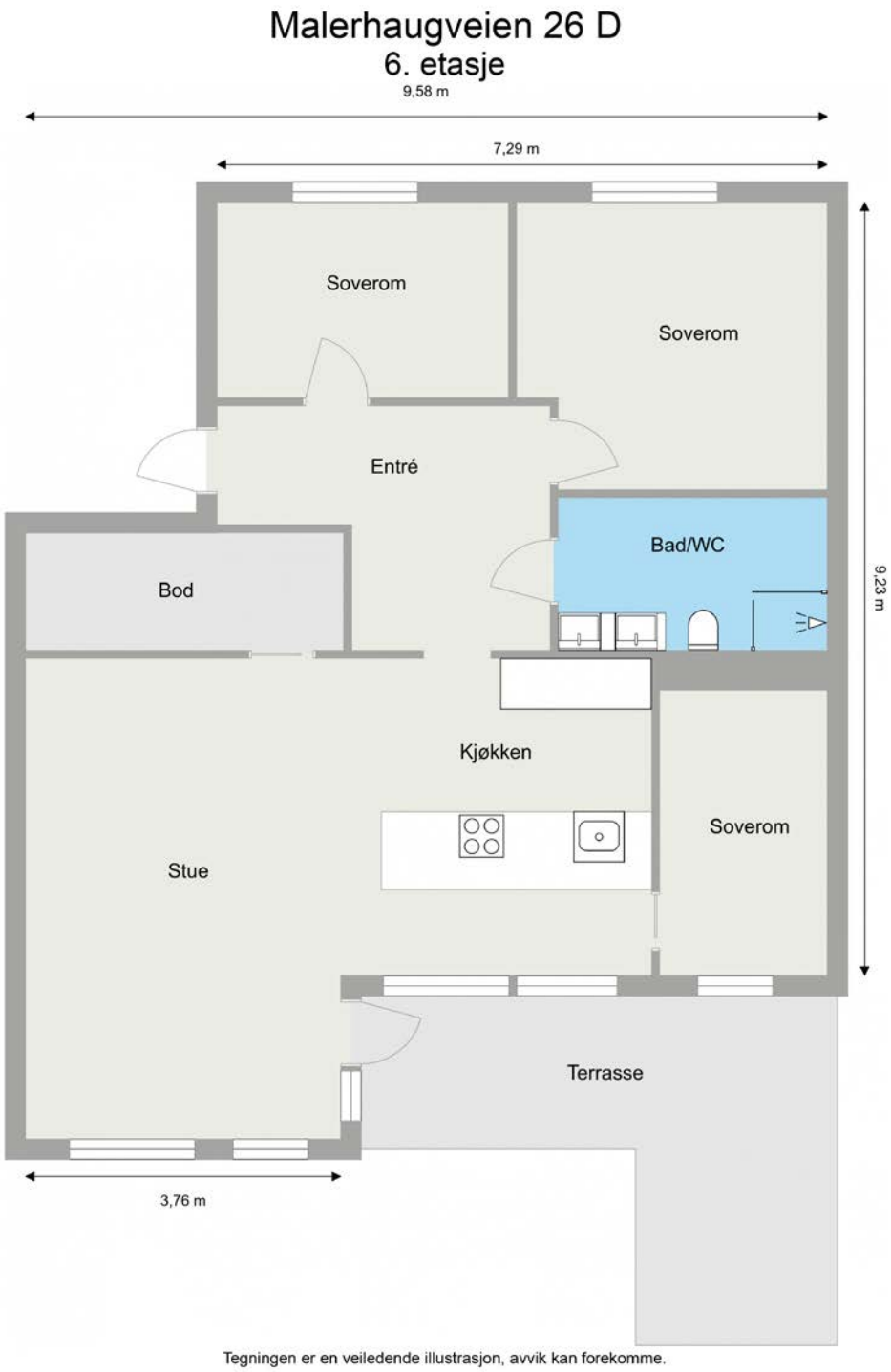
SONOS



OSLO


28
27
26
25
24

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

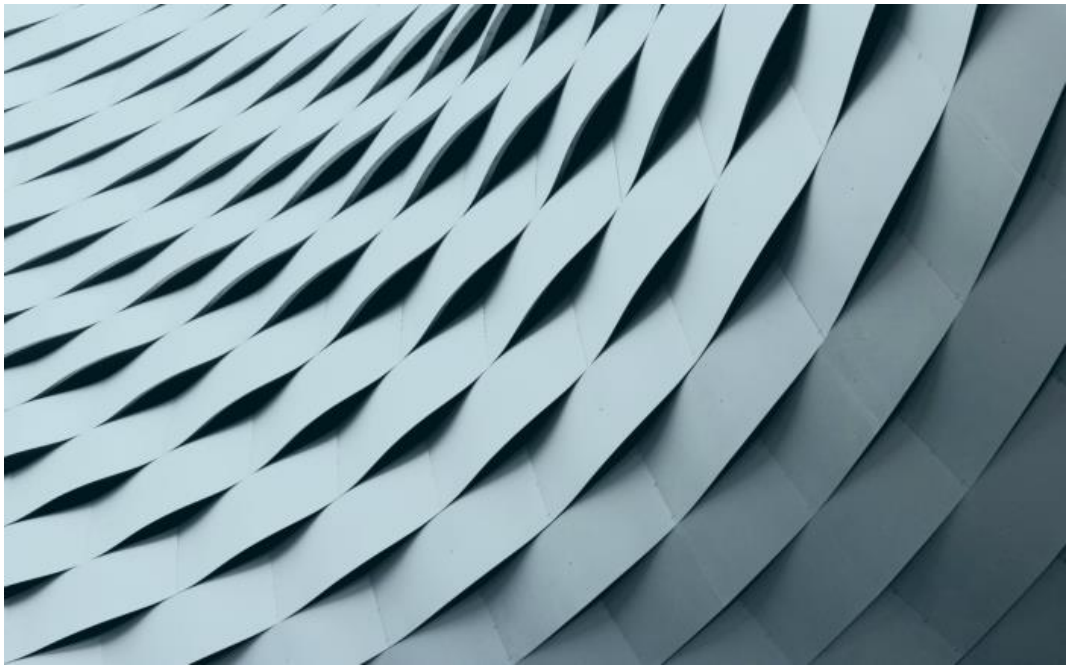
Eierseksjon

Malerhaugveien 26 D, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 40, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11256-1910 **Referansenummer:** RK3168

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no
924 04 059

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, branneller 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 2003.
Omfattende oppussing er utført i 2023/2024 med nye overflater i de fleste rom.
Nytt kjøkken i 2024.
Nye overflater og innredninger på badet i 2024.

Eierseksjon - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bærende konstruksjoner i betong/stål. Utfyllende bindingsverk.
Fasader med teglstein og noe malt/beiset panel.
Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.
Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca. 14 m². Tredekke.
Kjellerbod på ca. 4,6 m²
2 biloppstillingsplasser i fellesgarasje. Én med elbil-lader.
Heis.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Overflater er malt i 2024 (unntatt i ett soverom). Parkett i stue, kjøkken og ett soverom er slipt og lakkert i 2023.
Etasjeskillere i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte glatte dører.
To skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Bad fra byggeår. Badet er pusset opp med nye overflater og innredninger i 2024. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Fliser på vegger. Himlingsplater i tak.
Nye fliser (flis-på-flis) i 2024.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Nye fliser (flis-på-flis) i 2024.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.
Vegghengt toalett. 120 cm dobbel servant med skuffer. Dusjhjørne med dør og vegg i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet at badet er bygget som en baderomskabin. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med høytrykkslaminat fronter, Dekton benkeplate (keramikk), underlimt oppvaskkum i kompositt.
Integrerte hvitevarer med 80 cm planlimt induksjon platetopp, kombinert dampovn/stekeovn, kjøleskap med fryseboks, vinskap og oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (plasmafilter).
Avtrekk fra kjøkkenet med vifte plassert i yttervegg.
Kjøkken fra HTH. Nytt i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med plastrør. Hovedstoppekran bak luke i soverom.
Avløpsrør av ukjent type.
Mekanisk ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.
Felles varmtvann.
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

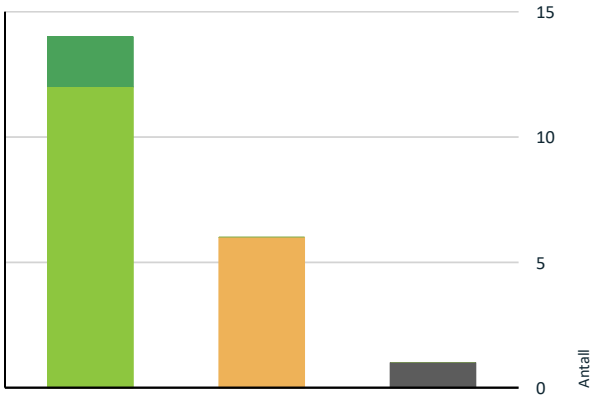
Eierseksjon

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er forandret:
Kjøkken er flyttet til stue. Soverom er etablert i tidligere kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 1 m. Dagens krav er 1,2 m.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 6. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
2003

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.

TG 1 Dører

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt terrasse på ca. 14 m². Tredekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 1 m. Dagens krav er 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Overflater er malt i 2024 (unntatt i ett soverom). Parkett i stue, kjøkken og ett soverom er slipt og lakkert i 2023.

Normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.
To skyvedører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad fra byggeår. Badet er pusset opp med nye overflater og innredninger i 2024. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Himlingsplater i tak.
Nye fliser (flis-på-flis) i 2024.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Nye fliser (flis-på-flis) i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 120 cm dobbel servant med skuffer. Dusjhjørne med dør og vegg i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

6. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at badet er bygget som en baderomskabin. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med høytrykkslaminat fronter, Dekton benkeplate (keramikk), underlimt oppvaskkum i kompositt.
Integrerte hvitevarer med 80 cm planlimt induksjon platetopp, kombinert dampovn/stekeovn, kjøleskap med fryseboks, vinskap og oppvaskmaskin.
Kjøkken fra HTH. Nytt i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (plasmafilter).
Avtrekk fra kjøkkenet med vifte plassert i yttervegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg med plastrør. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Hovedstoppekran bak luke i soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type.

Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen. Tilstandsgrad satt ut fra alder på røropplegget.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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 med automatsikringer plassert i bod. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg fra byggeår, med oppgraderinger i 2023/2024.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider utført etter siste eierskifte er dokumentert med samsvarserklæringer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget.

TG 0 Brannteknikske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

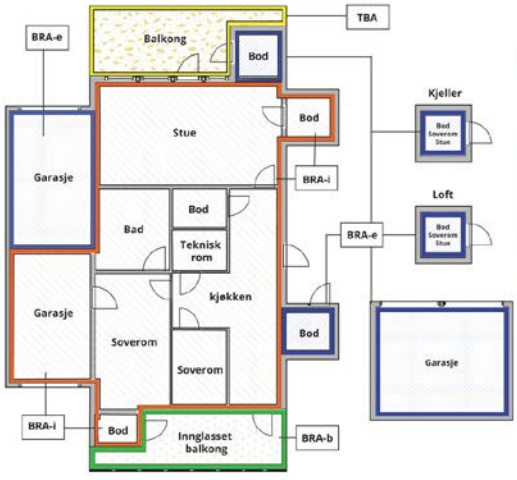
Hva er måleverdig areal?

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 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

Eierseksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	86			86	14
Kjeller		5		5	
SUM	**86**	**5**			**14**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré, Bod, Bad/WC, 3 soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,42 m

Kjellerbod på ca. 4,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen er forandret:
Kjøkken er flyttet til stue. Soverom er etablert i tidligere kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Overflater er malt i 2024 (unntatt i ett soverom). Parkett i stue, kjøkken og ett soverom er slipt og lakkert i 2023.
Badet er pusset opp med nye overflater og innredninger i 2024.
Nytt kjøkken i 2024.
Dokumentasjon over utførte arbeider er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eierseksjon	80	6

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Alice Ringdal	Kunde
	Katarina Young	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	40		59	4757.1 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Malerhaugveien 26 D

Hjemmelshaver
Alice Ringdal, Katarina Young

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eierandel
83 / 4280

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms eierseksjon beliggende på Ensjø i Oslo kommune.

Adkomstvei

Privat adkomst.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 4.757,1 m². Tomten skråner mot vest og er opparbeidet med plen og beplantning.

Bebyggelsen

Veletablert område med nyere og eldre bebyggelse.
Denne boligen ligger i 6. etasje i en boligblokk over 6 etasjer pluss underetasje og kjeller.

Standard

Boligen er bygget i 2003. Omfattende oppussing er utført i 2023/2024 med nye overflater i de fleste rom. Nytt kjøkken i 2024. Nye overflater og innredninger på badet i 2024.
Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Sørvendt takterrasse. Heis. To biloppstillingsplasser i kjeller.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RK3168

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Grünerløkka

Oppdragsnr.
1008250079

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Katarina Young	Alice Ringdal

Gateadresse
Malerhaugveien 26D

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

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: 1008250079

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flis på flis og ny innredning
Arbeid utført av	Rør og kjøkken

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flyttet vannrør til kjøkken, montert Aqua guard. Lagt opp rør til 2 valser på bad.
Arbeid utført av	Rør og kjøkken

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

Beskrivelse	Vannlekkasje på radiator utført via styret, ble noen sprekker i gulvet.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye automatsikringer, koblet om kjøkkenvifte, montert elektrisk avtrekk på bad og kjøkken.
Arbeid utført av	Sofienberg Elektro og Vallox (Trygt innemiljø)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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	Movel, installert via styret.

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

Document reference: 1008250079

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak på Pergola på terrassen.
Arbeid utført av	I regi av sameiet

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

Beskrivelse	Østre Parkdrag, ferdig høsten 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250079

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: 1008250079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katarina Young	d0e6e40e91c00acf3c9b 055a1b1aba1d3443f177	12.08.2025 11:28:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alice Ringdal	1297ef3d2dffcd0c9a9a6d 16fbc1b9e1d0666fc9	12.08.2025 11:27:38 UTC	Signer authenticated by One time code

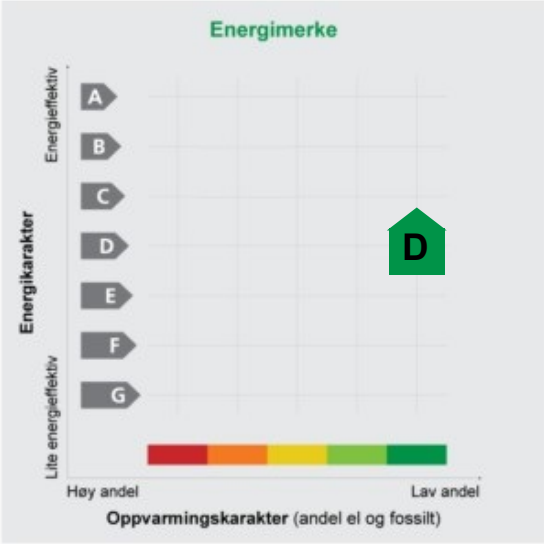
Document reference: 1008250079

- 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

ENOVA

Adresse	Malerhaugveien 26D
Postnr	0661
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	40
Seksjonsnr.	59
Festenr.	0
Bygn. nr.	81742022
Bolignr.	H0601
Merkenr.	b9165f57-83c0-457e-8ab9-39796d643cb3
Dato.	21 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Malerhaugveien 26D
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Bolignr: H0601
Dato: 21.09.2022 19:01:44
Energimerkenr: b9165f57-83c0-457e-8ab9-39796d643cb3
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 129
Bruksnr: 40
Seksjonsnr: 59
Festenr: 0
Bygningsnr: 81742022

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nabolagsprofil

Malerhaugveien 26D - Nabolaget Ensjø - vurdert av 308 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	7 min 0.5 km	
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km	
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.4 km	
Carl Berners plass Linje 17	6 min 2.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4 km	

Skoler

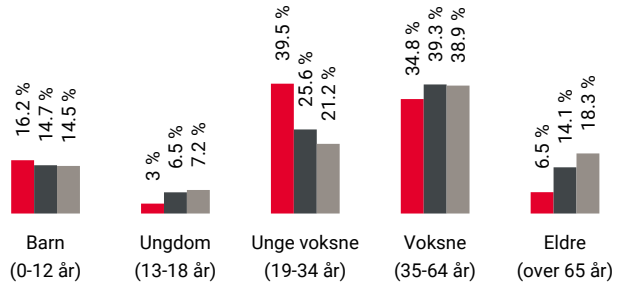
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	12 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	2 min 0.1 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	3 min 0.2 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Ensjø	9 min
Spar Ensjø	9 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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

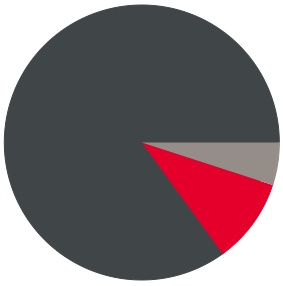
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Hovin skole Aktivitetshall	12 min 0.9 km
Fresh Fitness Ensjø	8 min
FitnessXpress Intility Arena	13 min

Boligmasse



- 10% rekkehus
- 85% blokk
- 5% annet

«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

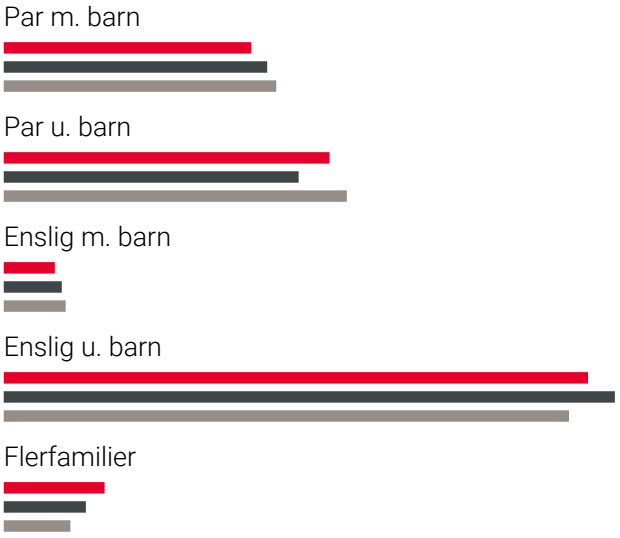
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	10 min
Vitusapotek Ensjø Torg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 52% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 9% 13-15 år
- 7% 16-18 år

Familiesammensetning

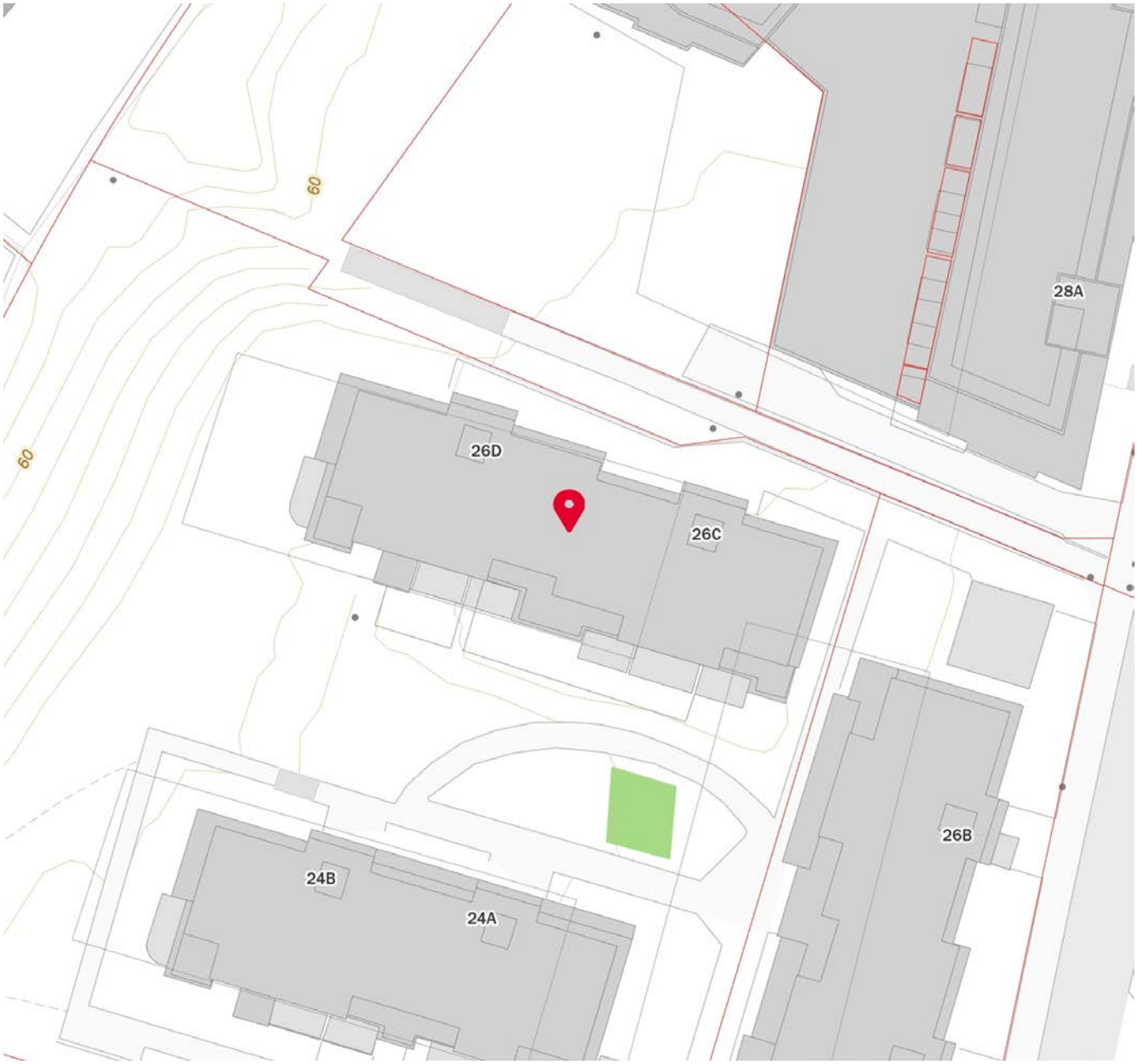


- Ensjø
- Oslo og omegn
- Norge

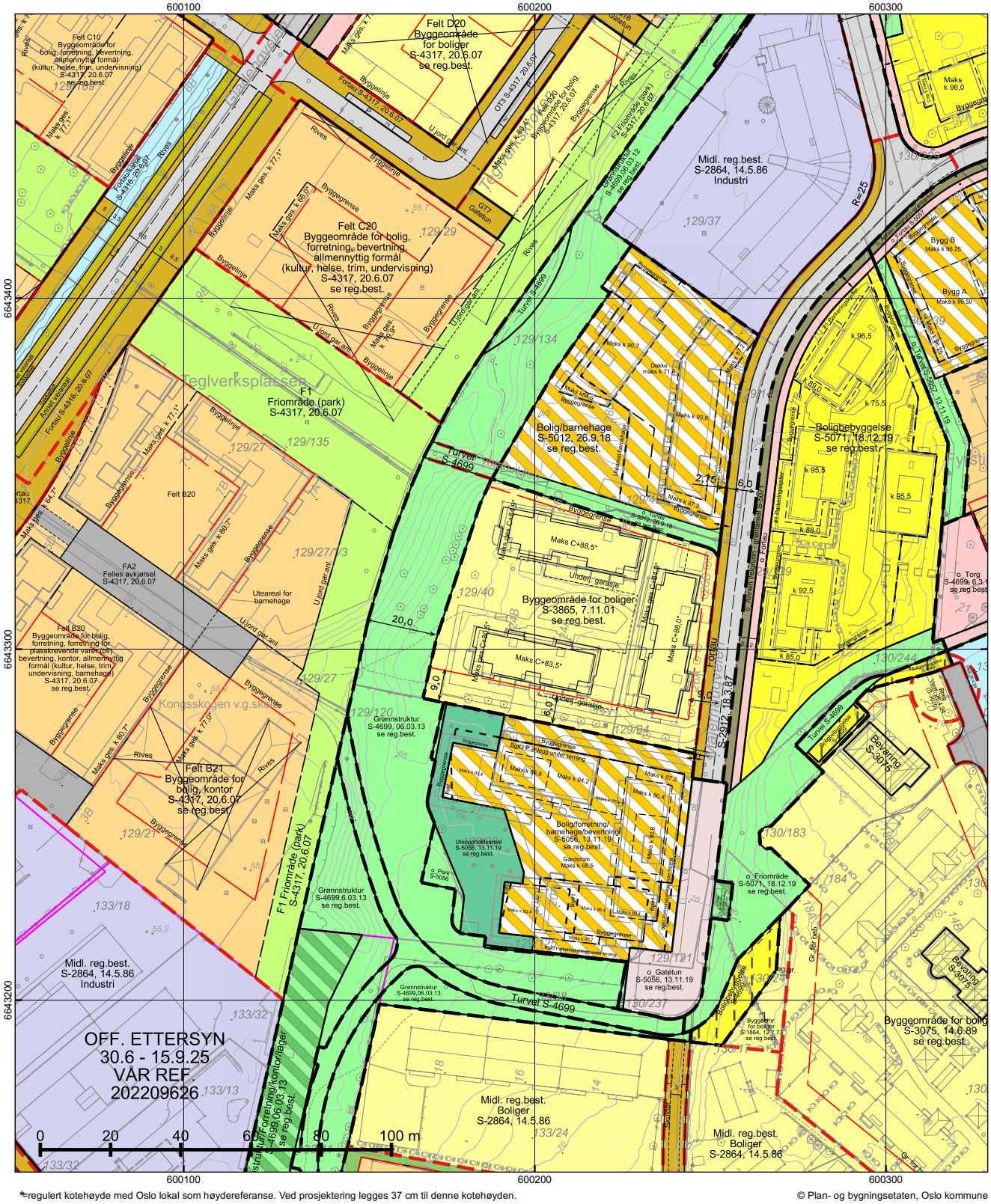
Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146706/ 86516829
Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV
Adresse: MALERHAUGVEIEN 26D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/40

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146706/ 86516829

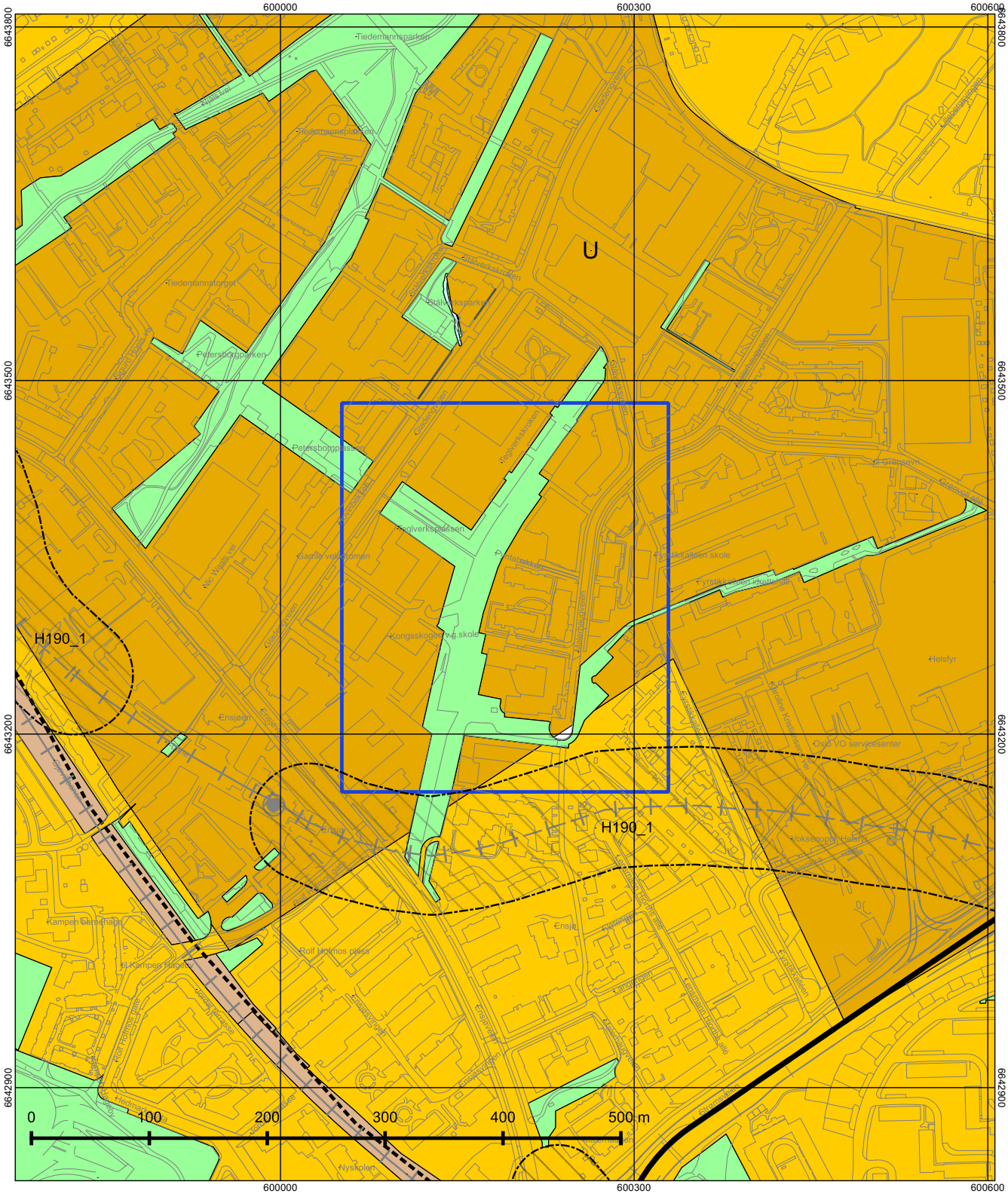
Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV

Adresse: MALERHAUGVEIEN 26D

Kommentar:

Gnr/Bnr: 129/40

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146706/86516829
Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

org.nr. 987 240 881

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på seksjonens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

4. Fordeling av parkeringsplasser samt boder

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

BESKYTTET

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

BESKYTTET

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Kameraovervåking

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

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

12 Diverse opplysninger

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

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

12-3 Generelle plikter

BESKYTTET

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

BESKYTTET

BEBOERREGLER
FOR
E-SAMEIET MALERHAUGVEIEN

Generelt:

1. Disse beboerreglene er en veiledning i ”god naboskikk” og inneholder samtidig regler og nødvendige opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til Sameiets drift og sikring mot unødvendige tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til en hver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Ved utleie plikter utleier (eier) å informere leietaker(ne) om Sameiets vedtekter og beboerregler ved å overlevere dette i skriftlig form.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. I de tilfeller hvor det beviselig foreligger brudd på vedtekter eller beboerreglene, vil styret sende en skriftlig advarsel. Mer enn 2 skriftlige advarsler kan medføre begjæring om utkastelse og/eller tvangssalg.

Leilighetene:

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

Terrassene:

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

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

Oppgangene/bodområder:

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

Søppelrommene:

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

Grøntanlegg, gangveier, parkering:

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

Dyrehold:

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

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET I MALERHAUGVEIEN 24-26

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1176
E-Sameiet Malerhaugveien

Velkommen til årsmøte i E-Sameiet Malerhaugveien

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 12:00 og lukker 3. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1176

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kameraovervåking
7. Vedtektendring
8. Mc/scooter/moped parkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i E-Sameiet Malerhaugveien

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Per Øivind Eriksen og Espen Stranger Seland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honoraret settes til totalt kr. 150.000 fra og med styreåret 2023/2024.

Styrets innstilling

Bakgrunnen for forslaget er to-delt:

-Det har over tid vært en merkbar økning i de totale oppgavene som må utføres av styret.

-Rekruttering til styreverv er et økende problem, både generelt og hos oss. Alternativet vil være å leie inn profesjonelle styremedlemmer. Dette vil i tilfelle medføre høyere utgifter og antakelig mindre nærhet til Sameiet generelt og i forhold til daglige problemer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes som beskrevet til kr 150 000.

Sak 6

Kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Sameiet har hatt kameraovervåking lenge, men er ikke i stand til å finne tilbake i årsmøteprotokoller når dette ble godkjent og vedtatt. Saken må derfor opp på årsmøtet og krever to tredjedels flertall. Beslutning om kameraovervåking bør inn i vedtektene og vedtektsendring krever også to tredjedels flertall.

Datatilsynets nåværende regler, og eventuelle fremtidige endringer/tillegg for videoovervåking i boligsameier legges til grunn for bruk:

"I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt."

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Vedtas som beskrevet.

Sak 7

Vedtektendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall: To tredjedels

Nytt punkt 11 i vedtektene. Nåværende punkt 11 blir punkt 12 Diverse opplysninger.

11 Kameraovervåking

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

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

Styrets innstilling

Se punkt 6.

Forslag til vedtak

Vedtas som beskrevet.

Sak 8

Mc/scooter/moped parkering

Forslag fremmet av:
Kurt Gøran Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ingen muligheter for å parkere mc/scooter/moped i vår garasjekjeller og det har det heller aldri vært. Det er derimot to områder i garasjen for sykkelparkering. Disse blir stort sett brukt til hensetting av sykler som står og støver ned og ruster. Altså er disse områdene ikke i aktiv bruk. Det er sykkelstativ utenfor oppgangene, i tillegg kan sykler settes i kjellerboder evt taes med opp i leilighet og settes i bod eller på veranda.

Styrets innstilling

Styrets vurdering:

Mc/scootere er såpass plasskrevende at det vil være vanskelig å lage et akseptabelt tilbud. For få plasser vil antakelig skape en forfordeling og muligens en presedens på at alle må ha rett til slik plassering, noe som vil være umulig gitt plassforholdene. For de med garasjeplass, med en ikke for stor bil, vil det være mulig å plassere en mc/scooter inn mot vegg. Alternativt kan flere med slikt behov gå sammen og leie en ledig parkeringsplass.

Styret innstiller følgelig på at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

At et av områdene i garasjen som er satt av til sykkelparkering gjøres om til mc/scooter/moped parkering.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Geir Hallert

  Styreleder erfaring fra andre sameier og har som varamedlem aktivt bidratt siste år.

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

- Bjørn Ragnar Myrvold

  Lang erfaring som styreleder.

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

- Randi Ødegaard

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

- Bård Lerberg

  Lang erfaring som styremedlem.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Ragnar Myrvold	Malerhaugveien 24 A
Styremedlem	Bård Lerberg	Malerhaugveien 26 D
Styremedlem	Sofia Caroline Olsson	Malerhaugveien 24B
Varamedlem	Randi Ødegaard	Malerhaugveien 24B
Varamedlem	Geir Hallert	Grønvoll Allé 36

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

Generelle opplysninger om E-Sameiet Malerhaugveien
Sameiet består av 61 seksjoner.
E-Sameiet Malerhaugveien er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987240881, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
129 40

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

E-Sameiet Malerhaugveien har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

- Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.
- Angåendevedlikeholdsoppgaver er motor i ventilasjonen i garasjeanlegget byttet, og branndøren der har fått ny og større magnet for å holde døren i åpen stilling. Forøvrig har det bare vært vanlig vedlikeholds oppgaver.
- Det er inngått nye avtaler på vaktmester og renholdstjenester, og som følge av ny TV/bredbåndavtalen med Telia er infrastrukturen for dette oppgradert.
- Samarbeidet med USBL fortsetter bra på alle plan.
- På vårens dugnad var det godt frammøte, og alle oppgaver innen raking, luking, vask av søppelrom og fjerning av sand i sandkassa ble utført.

Fremtidige planer:
Utvidelse a garasjeporten er planlagt gjennomført i inneværende år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak færre igangsatte vedlikeholdsprosjekter enn budsjettert, samt lavere kostnader forbundet med fjernvarme.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 032 290.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E-Sameiet Malerhaugveien.

Lån
E-Sameiet Malerhaugveien har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av inntektsposten «felleskostnader» som er å gjenfinne på giro for felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET MALERHAUGVEIEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 0M4CB-8EBP7-ZU2UN-FJ3OH-1FPAE-BPXJD

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0M4CB-8EBP7-ZU2UN-FJ3OH-1FPAE-BPXJD

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 13 av 24 Årsrapport.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 815 894	2 564 952	2 775 000	3 005 000
Andre inntekter	3	71 750	43 125	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 887 644**	**2 608 077**	**2 775 000**	**3 005 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 645	-13 278	-8 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-113 733	-109 343	-110 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-17 299	-26 462	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-195 002	-462 449	-583 000	-583 000
Forsikringer		-122 943	-117 715	-132 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-549 960	-460 679	-528 000	-638 000
Energi/fyring	10	-547 376	-832 951	-720 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-379 682	-297 653	-325 000	-395 000
Andre driftskostnader	11	-274 484	-163 821	-288 500	-321 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 349 042**	**-2 621 271**	**-2 851 500**	**-3 059 500**
DRIFTSRESULTAT		**538 602**	**-13 194**	**-76 500**	**-54 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 201	22 561	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 201**	**22 561**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**586 803**	**9 367**	**-76 500**	**-54 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		586 803	9 367		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	46 260
Forskuddsbetalte kostnader		91 927	113 584
Andre kortsiktige fordringer	13	231 834	75 606
Driftskonto OBOS-banken		574 961	659 051
Sparekonto OBOS-banken		1 492 196	1 160 078
SUM OMLØPSMIDLER		**2 390 918**	**2 054 579**
SUM EIENDELER		**2 390 918**	**2 054 579**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 032 290	1 445 487
SUM EGENKAPITAL		**2 032 290**	**1 445 487**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 037	29 257
Leverandørgjeld		321 591	579 835
SUM KORTSIKTIG GJELD		**358 628**	**609 092**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 390 918**	**2 054 579**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Malerhaugveien

Bjørn Ragnar Myrvold /s/ Bård Lerberg /s/ Sofia Caroline Olsson /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet 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	1 865 580
Fjernvarme	604 932
Kabel-TV	220 942
Bredbånd	124 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 815 894**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonskostnader	688
Viderefakturert ekstrakostnader tavlearbeider (ladeinfrastruktur)	4 643
Tilskudd fra Oslo kommune	49 107
Viderefaktuert Eika Forsikring ifb. skade på garasjeport	17 312
SUM ANDRE INNTEKTER	**71 750**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 645.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 299
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 299**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 172
Drift/vedlikehold elektro	-4 927
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 994
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 597
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 653
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 581
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 078
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-195 002**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-349 526
Renovasjonsavgift	-200 434
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-549 960**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 207
Fjernvarme	-491 168
SUM ENERGI / FYRING	**-547 376**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 395
Container	-4 313
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 720
Driftsmateriell	-748
Vaktmestertjenester	-110 731
Renhold ved firmaer	-94 656
Snørydding	-19 201
Andre fremmede tjenester	-12 911
Trykksaker	-1 501
Andre kontorkostnader	-1 590
Porto	-490
Bank- og kortgebyr	-3 228
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-274 484**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 682
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 118
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 124
Andre renteinntekter	277
SUM FINANSINNTEKTER	**48 201**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fjernvarmekostnad Q4, viderefakturet i 2024	150 036
Kostnader til fordeling med USBL i Q4, viderefakturert i 2024	47 137
Kostnader til fordeling med USBL i Q1, viderefaktureres i 2024	3 292
Faktura fra Driftshjelp AS, viderefakturert i 2024	31 369
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**231 834**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86134360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering.

2006 - 2007	Reklamasjon vedr. fuktskader	
2010	Skiftet garasjeport	
2011	Malt alle utvendige treflater (vinduer, dører, trepaneler og skillevegger av tre på terrassene)	
2012	Utført vedlikehold på heisene	
2012	Skiftet styringssystem til garasjeport	
2013	Skiftet til led-lys i garasjen	
2014	Skiftet til led-lys i bodområder og oppganger, montert stålprofiler på inngangsdørene til garasjen og oppgangene.	
2015	Byttet porttelefonsystem.	
2016	Oppgradert brannvarslingsanlegget.	
2017	Byttet kameraovervåkingssystem, montert låser på oppgangsdørene fra garasjen, byttet avfuktningsanlegg i bodområdet mellom M24 og M26, rens av avtrekkskanalene.	
2018	Installering av nytt kameraovervåkingssystem. Nedklipping og nyplanting av hekken mot gårdsrommet foran M26C og D. Diverse vedlikeholds arbeider, herunder skifte av tak og maling av søppelbodene, og rensing av takene over inngangspartiene, inkl. påføring av asfaltmasse.	
2019 2021-2022	Maling av alle oppgangene. Tetting av sprekker i asfalten foran M26D. Fasadevask og utvendig maling av alle vinduer i begge bygg. I forbindelse med ovennevnte ble det avdekket en del råteskader på utvendig struktur.	

	Dette ble reparert og tilbakestilt i løpet av høst-22/vår-23. Dette belaster vedlikeholdsbudsjettet, da forsikringen ikke dekker råteskader. Det ble skiftet ut til sammen 64 nødlysarmaturer
2022-2023	På grunn av store utbygginger i M20, M28 og M15, har utvendig aktivitet i sameiet blitt sterkt begrenset. Dette gjelder også dugnad og årlig kontainer til sameiet. Inspeksjon av tak i garasjeanlegget, med fagrapport fra OBOS prosjekt. Tilbakestilling av avfallsboder etter flytting grunnet byggevirksomhet. Det ble avdekket rotter utendørs, høsten 2022, noe som medførte etablering av avtale med Anticimex om plassering av utvendige feller på tre steder i sameiet. Avtalen er to-årig og deles med USBL Ferdigstillelse omlegging av alarmtelefonene i heisene fra analog til digital løsning Ferdigstillelse av lade-infrastruktur for elbiler.
2023-2024	Installering av låssystemet Unloc fra OBOS på hovedinngangsdører og garasjeport. Skifte til automatiske dørpumper på inngangsdørene til oppgangene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.24
Selskapsnummer: 1176 **Selskapsnavn:** E-Sameiet Malerhaugveien

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Per Øivind Eriksen og Espen Stranger Seland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse fastsettes som beskrevet til kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kameraovervåking

Vedtas som beskrevet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektendring

Vedtas som beskrevet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Mc/scooter/moped parkering

At et av områdene i garasjen som er satt av til sykkelparkering gjøres om til mc/scooter/moped parkering.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Geir Hallert

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Ragnar Myrvold

Varamedlem 2 år (kun 1 skal velges)

☐ Randi Ødegaard

Varamedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Bård Lerberg

**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.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Malerhaugveien 26D
0661 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik Bergman

Telefon: 980 03 338
E-post: scott.bergman@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre