

Malerhaugveien 41

ENSJØ

notar



Prisantydning Kr. 1 870 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 39/42 kvm
Megler Katrine Solvåg Tlf 986 15 515

NOTAR.NO

notar



Malerhaugveien 41

**Lekker 2-roms fra 2023 med vestvendt balkong |
Vannbåren varme | IN-ordning | Heis og tilgang til
felles takterrasse!**

Adresse	Malerhaugveien 41 0661 OSLO
Prisantydning	Kr 1 870 000,-
Fellesgjeld	Kr 3 080 000,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 4 959 990,-
Fellesutgifter	Kr 16 181,-
BRA-i/BRA Total	39/42 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2023
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til en lekker og moderne 2-roms andelsleilighet med overbygget vestvendt balkong! Borettslaget har IN-ordning for nedbetaling av fellesgjeld. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med et pent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer. Borettslaget ble bygget i 2023 og har derfor flotte fasiliteter som felles takterrasse med flere soner, hele 2 felles selskapsrom, sykkelbod, garasjeanlegg i kjeller og heis. Her bor man sentralt med kort vei til alt man trenger i hverdagen!

Kort fortalt:

- Stilren 2-roms vendt i sin helhet mot rolig bakgård.
- Solrik vestvendt balkong på 5 kvm.
- Åpent HTH kjøkken med moderne hvitevarer
- Lys stue med utgang til balkong.
- Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
- Heis.
- Felles takterrasse med allrom
- IN-ordning!
- Gjenværende garanti!

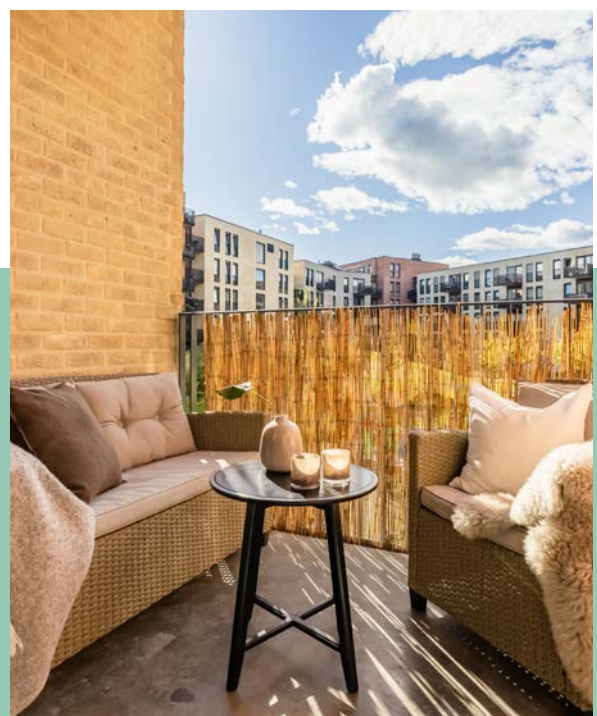
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Katrine Solvåg

Eiendomsmegler/Daglig leder
986 15 515 / ks@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	30
Vedlegg	32
Budgivning	108

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet. **Live budgivning:**

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Leiligheten har en spesielt god beliggenhet internt i bygget, med fin og lys stue som forlenges med direkte adkomst til balkongen.





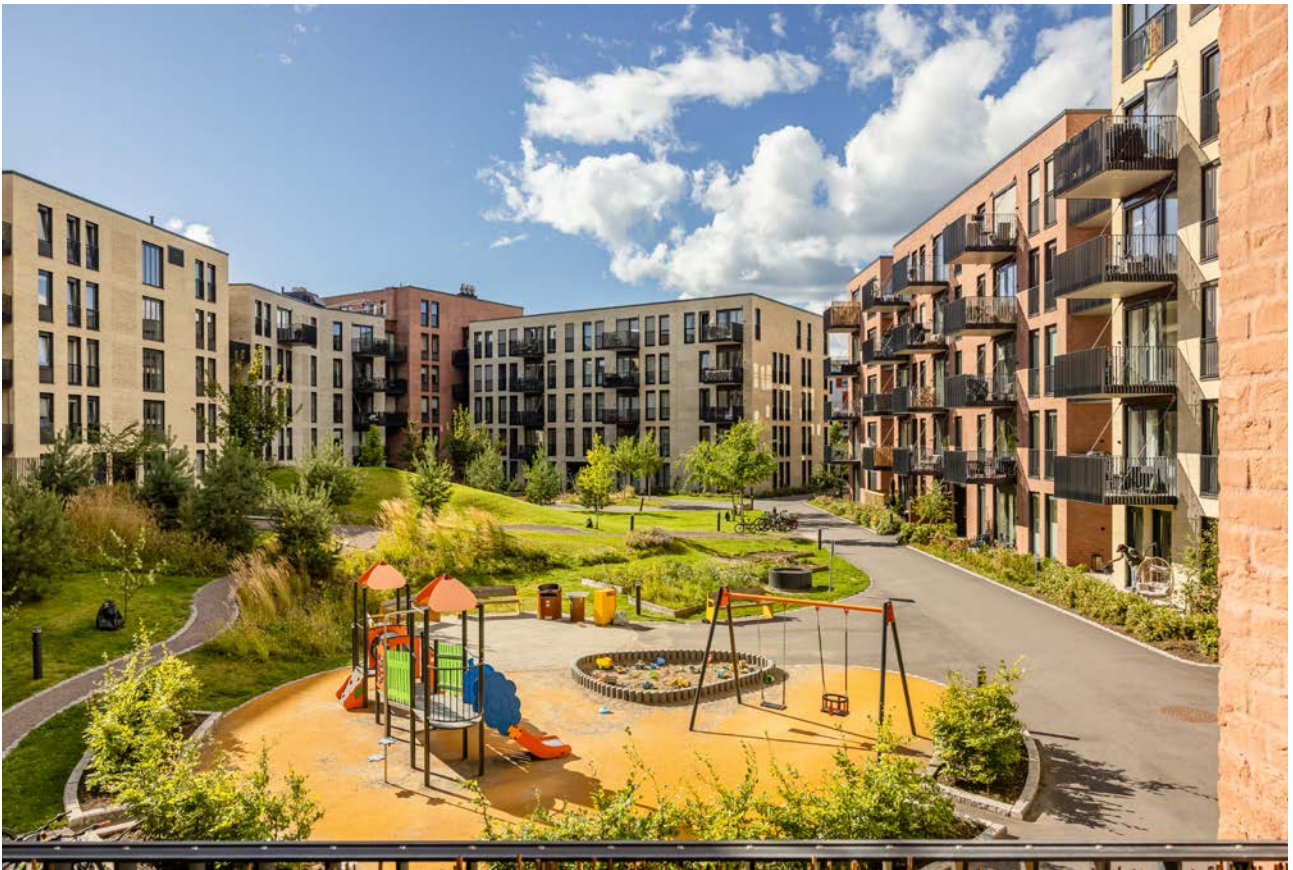


Romslig soverom på 12m² med god plass til seng med tilhørende nattbord og garderobeløsning.

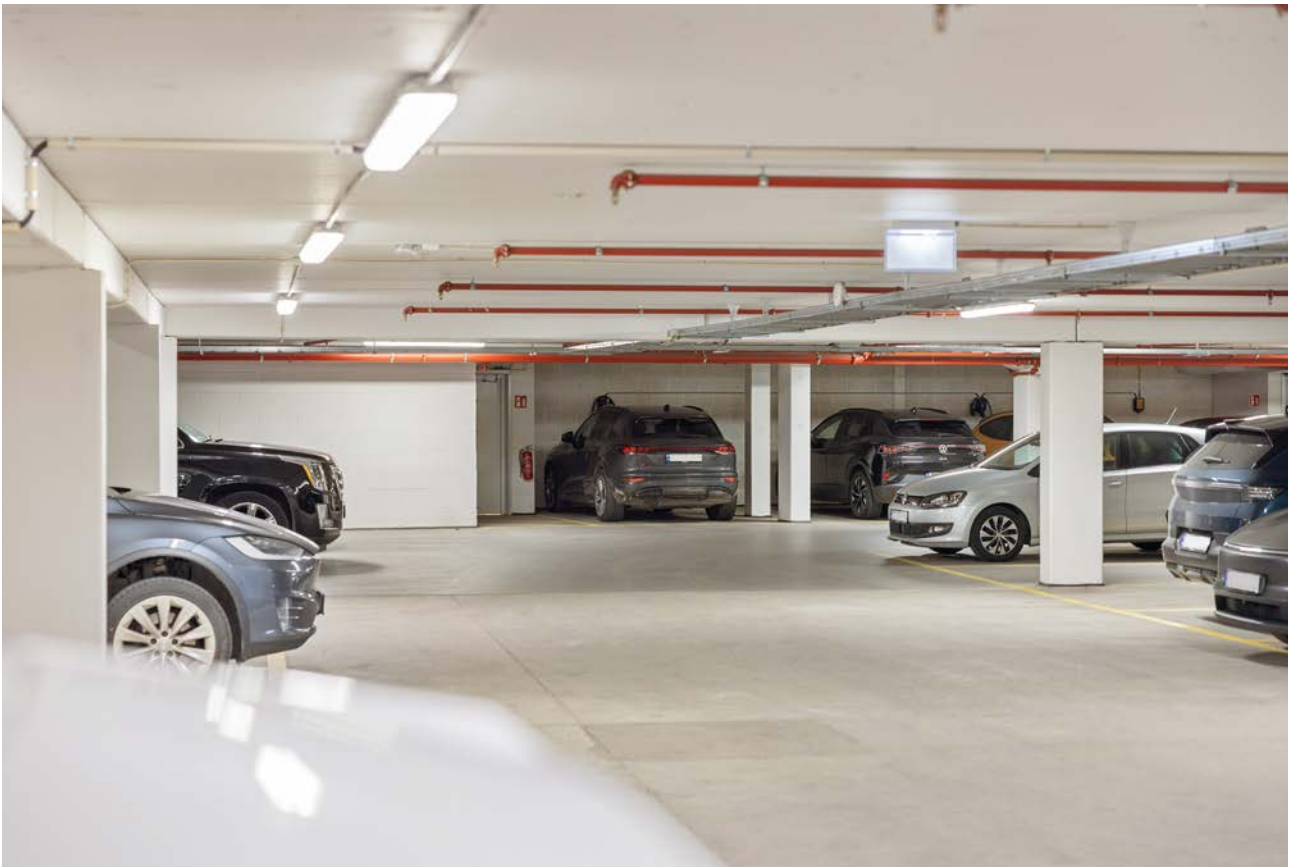












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Malerhaugveien er en stille gate midt mellom Ensjø og Helsfyr. Området er i sterk utvikling og grenser til blant annet Kampen, Vålerenga, Tøyenparken og Valle Hovin – alle med hvert sitt særpreg og grønne lunger. Med kun tre T-banestopp til sentrum og kort gangavstand til Fyrstikktorget, Ensjø Torg og Hasle Torg, bor du midt i et levende og urbant nabolag, samtidig som du har roligere omgivelser rundt deg.

I nærområdet finner du blant annet Baker Hansen, Hy's Sushi, Frøken Smillas og Boulangerie M – et populært håndverksbakeri og pizzasted på Tiedemannstorget. Langs Gladengveien og Grenseveien ligger flere hyggelige kaféer, servicetilbud og dagligvarebutikker, inkludert Joker, Kiwi, Rema 1000 og apotek.

Ensjø transformeres nå fra bilby til boligby, med etablering av tusenvis av nye boliger, moderne infrastruktur, skoler, barnehager og arbeidsplasser. NRKs planlagte etablering i området vil også løfte bydelens attraktivitet ytterligere.

For den aktive er det gangavstand til treningssentre som Sats Kampen, Sats Hasle og Fresh Fitness. Det er kort vei til Tøyenparken, Malerhaugen, Jordal idrettspark og Hovindammen – sistnevnte et populært rekreasjonsområde med rikt fugleliv og stier for både barn og voksne.

Nærheten til bussterminalen på Helsfyr tilrettelegger godt for pendling. Tilknytningen til sykkelveier er også svært god, noe som gjør det lett å hoppe på sykkelen for en tur ned til Grünerløkka, eller kanskje en tur til Sørenga for et avkjølende bad i sommervarmen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Malerhaugveien 41, 0661 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0104/26

SELGER

Joakim Oksnes Austnes

MATRIKKEL

Gårdsnummer 130, bruksnummer 242, seksjonsnummer 7, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 7 i Malerhaugveien 41 Brl med orgnr.: 932097362 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.

TOMT

Eiet tomt på 501 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Andelsleilighet tilhørende Malerhaugveien 41 Brl, beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Borettslaget består av 36 andeler. Borettslaget har felles tomt opparbeidet med blant annet gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder består av blant annet med sittegrupper, sykkelparkering, parsellhager, lekeapparater, grillplass og internveier av asfalt, belegningsstein og grus.

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.08.2026. utført av Thomas Erichsen.

BYGGEÅR

2023

BYGGEMÅTE

Bygningen er et leilighetsbygg oppført i 2023, som strekker seg over fem etasjer i tillegg til kjeller og takterrasse. Fundamenteringen er utført med en støpt plate på mark.

Grunnmuren, de bærende konstruksjonene og de skillende dekkene er av betong- og metallkonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk av tre.

Den utvendige fasaden er forblendet med teglstein, mens det er benyttet stående kledning ved balkongene.

Takkonstruksjonen er tilnærmet flat og tekket med papp eller membran. Taket ble ikke besiktiget.

Etasjeskillerne er konstruert av betong.

Leiligheten har en entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør har karmer og rammer av tre, og er fra byggeåret.

Fra kjøkken/stue er det utgang til en overbygget, vestvendt balkong. Balkongen er av betong med et rekkverk i metall.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Baderom - Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført

Avvik: Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/ fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

- Tekniske anlegg - Innvendig stakeluke

Avvik: Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

- Tekniske anlegg - Mekaniske ventilasjonsanlegg

Avvik: Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles mekanisk ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) borettslaget.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Ja - egeninnsats. Montert/hengt opp høyskap på eksisterende bad. Ingen arbeider på membran, rør, sluk eller elektrisk anlegg.

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?

Ja

Beskrivelse: Det pågår reguleringsarbeid for Grenseveien 73, 91 og 95 (saksnr. 202118619), med planlagt ny barneskole, barnehage, flerbrukshall/idrettshall og Grønvoll park. Planarbeidet er per i dag pågående.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er regulert til boligbebyggelse, industri og byggeområde.

Det pågår reguleringsarbeid for Grenseveien 73, 91 og 95 (saksnr. 202118619), med planlagt ny barneskole, barnehage, flerbrukshall/idrettshall og Grønvoll park. Planarbeidet er per i dag pågående. Området er i utvikling/ vekst. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med byggesøknader/plansaker i nærområdet. Man kan søke opp adressen for å se hvilke planer det er i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Regulert til: Bolig m.tilh. anlegg

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Det er et foreløpig planforslag i området med referanse 202118619.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Det foreligger følgende byggesaker i nærområdet:

- Grenseveien 71 - mulig ulovlig fasadeskilt. Saksnr.: 202608663

- Grenseveien 71 - etablering av trapp mellom kjeller og 1. etasje. Saksnummer: 202521859
- Grenseveien 71 - modernisering av heis. Saksnummer: 202603647
- Grenseveien 71 - fasadeskilt - Green Storage. Saksnummer: 202523450
- Malerhaugveien 29 - bruksendring av næringslokale til gravferdsbyrå. Saksnummer: 202607111

OPPVARMING

Felles fjernvarmeanlegg. Leiligheten er oppvarmet med gulvbåren varme på kjøkken/stue og gang, og gulvvarme på badet

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Grunnpakke med TV og internett betales gjennom felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger ikke med parkeringsplasser til leiligheten.

Selger leier i dag parkeringsplass av en nabo. Naboen har opplyst at han/hun er interessert i å videreføre leieforholdet med ny eier. Eventuell videreføring av leieforholdet må avtales mellom ny eier og utleier. Det tas forbehold om at naboen kan ombestemme seg, og at et eventuelt leieforhold kan avsluttes i henhold til avtale mellom partene.

Garasjeplassene kan omsettes uavhengig av leiligheten, og det er egne vedtekter for garasjesameiet som regulerer omsetning og utleie av garasjeplasser.

Parkeringsplasser etter gjeldende bestemmelser for borettslaget og gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Selger opplyser om at de i dag leier garasjeplass i kjelleren av en nabo.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «delar av tiltaket i Malerhaugveien 25-47», datert 17.02.2023, som senere har fått ferdigattest.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "resten av tiltaket i Malerhaugveien 25 - 47, utenom næringslokaler", datert 15.09.2023.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg i Malerhaugveien 25-47, mottatt 19.11.2024.

Byggetegninger samsvarer med slik leiligheten står i dag.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

19.11.2024.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Bygget er ikke verneklassifisert.

RADONMÅLING

Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense. Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var

derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen. Radonnivå er ikke kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie: Ikke relevant.

INNHold

2. Etasje:

BRA-i 39 kvm: Gang, bad og kjøkken/stue og soverom

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-e 3 kvm: Bod

STANDARD

Entré:

En innbydende entré som tar deg godt imot i det du setter foten inn døren. Her har du plass til diverse oppheng om ønskelig. Inngangsdøren er lyd- og brannklassifisert, og det er callinganlegg med portåpner.

Kjøkken/ stue:

Leiligheten har en lys og innbydende stue på ca. 15,5 m² med åpen kjøkkenløsning. De store vindusflatene gir godt med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig romopplevelse.

Kjøkkenet er fra HTH og har et stilrent uttrykk med glatte, folierte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, og det er montert belysning under overskap. I tillegg er det satt inn en egen avlastningsbenk for ekstra arbeidsplass og oppbevaring.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med rekkverk i stål og stående spiler, perfekt for å nyte solen etter en lang arbeidsdag.

Bad

Lekker bad med fin innredning som: veggmontert toalett, speil og lysarmatur over servanten. Videre er badet innredet med dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin, gulvvarme og downlights i himling.

Soverom:

Soverommet vender ut mot rolig bakgård og har godt med garderobeplass. Garderobeskapene medfølger i salget. Den store vindusdøren kan åpnes helt opp til en hyggelig fransk balkong. Dette gir en luftig og åpen romopplevelse, og er spesielt deilig på varme sommerdager.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvflater er belagt med laminat.

Vegger: Vegger med malte slette flater.

Himling: Himlinger av malte betongelementer.

Boligen har slette innerdører og garderobeskap på soverom.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og plastrør. Fordelerskap for rør-i-rør system og hovedstoppekraner til leiligheten er plassert i himling på badet. Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer. Automatisk vannstopper med fuktsensor er installert på kjøkken og i fordelerskapet på vegg over toalettet.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke lokalisert.

- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

- Oppvarming: Leiligheten er oppvarmet med gulvbåren varme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg på kjøkken/stue, gang og på badet. Fordelerskap for gulvbåren varme er plassert på vegg over toalettet på badet.

- Varmtvann: Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke i handelen: Taklampe i stue og vaskemaskin på badet. Ellers følger de integrerte hvitevarene på kjøkkenet med i salget.

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».

AREALER

BRA - i: 39 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 39 m² Gang, bad og kjøkken/stue og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Borettslaget har felles tomt opparbeidet med blant annet gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Felles områder består av blant annet med sittegrupper, sykkelparkering, parsellhager, lekeapparater, grillplass og internveier av asfalt, belegningsstein og grus.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av beboere.

Det opplyses om felles delte arealer som: felles takterrasse, sykkelbod og selskapslokal.

Adkomst via felles oppgang med heis.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av beboere. Det opplyses om felles delte arealer som: felles takterrasse, sykkelbod og selskapslokal.

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 5m². (TBA)

Leiligheten disponerer en bod i 1.etasje på 3m² merket med nr 429. (BRA-e)

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,20 meter på bad, 2,26 meter i gang og 2,66 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldende bestemmelser for borettslaget og gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 870 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2025 er på inntil 4,9 millioner kroner og reduksjonsfaktoren er 30%. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 16 181,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totale felleskostnader: 16 181 kr
Felleskostnader: kr 2 142,48
Oppvarming/varmtvann: kr 613,83
Bredbånd: kr 260,00
Akonto renter, IN-lån 1: kr 12 936,00
Etterslep oppvarming/varmtvann: kr 60,83
Etterslep felleskostnader: kr 246,48
Tilgode bredbånd: kr -79,00
Akonto avdrag, IN-lån 1: kr 0,00

- Hva dekker de generelle felleskostnadene: Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Potensiell endring i felleskostnader fra 01.03.2034: kr 4 000

- Info om fellesgjeld: Avdragsfrihet opphører i februar 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling i henhold til årsberetningen. I vedleggene til salgsoppgaven så står det avdragsfrihet til 2034 og 2064, vi tar utgangspunkt i at de første avdragene kommer i 2034.

Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

- Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 346 275,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 385 099,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUESVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig

fastsettelse i skatteåret. Formuesverdien er hentet fra skatteetaten sine sider og er for skatteåret 2025.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 870 000,- (Prisantydning)

kr. 3 080 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 950 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 959 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

29.08.2023 - Dokumentnr: 923326 - Seksjonering

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/1868

Snr: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort fortalt: Viser hvordan leilighetene i borettslaget er delt opp. Leiligheten er i samsvar med det som fremgår av seksjoneringen.

26.05.2023 - Dokumentnr: 541322 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser er registrert.

GRUNNBOKSDATO
03.09.2026

FORSIKRINGSSKAP
Tryg Forsikring

POLISENUMMER
8738574

OM BORETTSLAGET
Malerhaugveien 41 BRL er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 932097362. Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/6772>.

Pågående saker:

- Styret har ingen ambisjon om at borettslaget skal gå voldsomt i pluss hvert år, ei heller ha stor egenkapital. De har derimot hatt et par store regninger på etterslep og sparte opp en buffer høsten 2025 for å kunne betale disse regningene tidlig i 2026.
- Som en del av styret arbeider man for å ivareta sikkerhet og HMS, følge opp økonomi og hva som foregår i nabolaget i henhold til utbyggingsplaner. Det kreves også god oversikt over eget borettslag, samarbeid internt mellom andelseiere og samarbeid med andre borettslag og sameier i nærheten.
- Styret bruker en del tid på å håndtere ulike utleiesaker og følger opp fortløpende.

INNSKUDD
Kr. 1 320 000,-

ANDEL FELLESBJELD
Kr. 3 080 000,- pr. 31.12.2025

AVDRAGSFRIE ÅR
10

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208283111, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026 : 5.04% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 450
Saldo per 03-09-2026: kr 118 110 869
Andel av saldo: kr 3 080 000
(siste termin 29-02-2064)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

ANDEL FORMUE

Kr. 11 663,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -390 kr
Årsresultat for 2025: 730 590 kr

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende. Husordensreglene er ikke vedlagt, og det er derfor ikke mulig å gi informasjon om reglene for dyrehold.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Katrine Solvåg, Eiendomsmegler/Daglig leder

Epost: ks@notar.no

Mobil: 986 15 515

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr.	14 990,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2500,-)	kr. 0,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr.	21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller

at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så

snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.2025 er det ikke lenger tillatt å legge inn hemmelige bud.

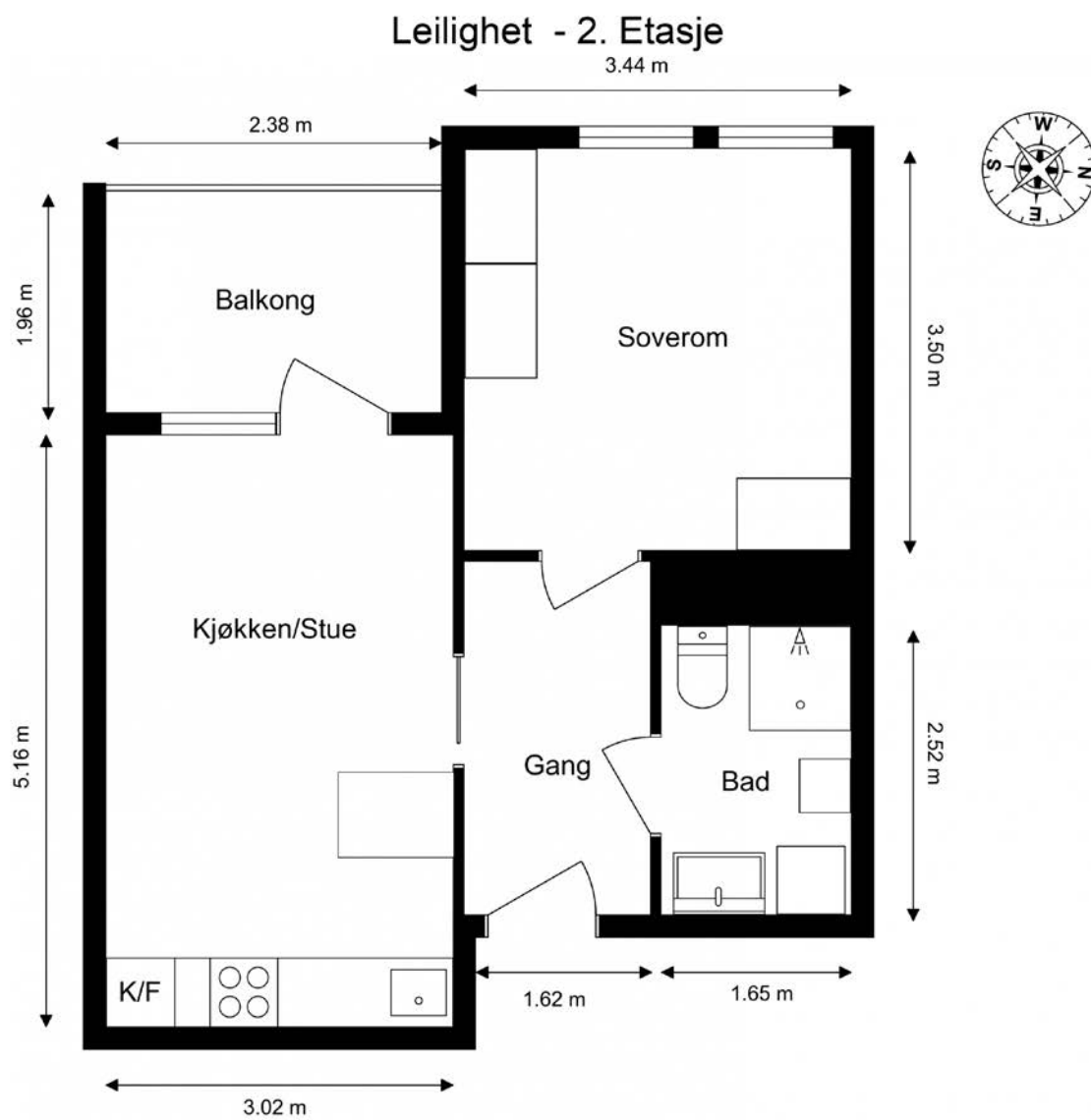
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Malerhaugveien 41, 0661 OSLO



Ordernr. 15085486



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

MALERHAUGVEIEN 41

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Malerhaugveien 41
0661 OSLO
Gnr./Bnr.: 130/242
Oslo kommune

Rapportdato: 03.09.2026
Befaringsdato: 28.08.2026
Referansenummer: 15085486

Areal

Leilighet
Bruksareal: 42 m² (BRA-i: 39 m²)

Totalt bruksareal: 42 m² (BRA-i: 39 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Thomas Erichsen



97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2026
Referansenummer	15085486
Meglerforetakets oppdragsnummer	1-7010/42
Hjemmelshaver/selger	Joakim Oksnes Austnes
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Joakim Oksnes Austnes
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	03.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Malerhaugveien 41
Postnummer/sted	0661 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	130/242
Seksjonsnr./Andelsnr.	7/7
Borettslag / Sameie	Malerhaugveien 41 Brl
Tomt	Eiet tomt: 501 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Malerhaugveien 41 Brl, beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Borettslaget består av 36 andeler. Borettslaget har felles tomt opparbeidet med blandt annet gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder består av blandt annet med sittegrupper, sykkelparkering, parsellhager, lekeapparater, grillplass og internveier av asfalt, belegningsstein og grus.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2023. Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og takterrasse. Støpt plate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/metallkonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig fasade forblendet med teglstein. Stående kledning ved balkonger. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (tak ikke besikket). Leiligheten har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og badet. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40 fra byggeår. Vinduer og balkongdør med karm/ramme av tre fra byggeår.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med gulvbåren varme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg på kjøkken/stue og gang og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles oppgang med heis og leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Utgang fra kjøkken/stue til overbygget vest-vendt balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	---------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	39			39	5
	Gang, bad, kjøkken/stue og soverom				Balkong
1. Etasje		3		3	
		Bod			
SUM	39	3		42	5
Total bruksareal: 42 m²					

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles takterrasse, sykkelbod og selskapslokal.

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 5m². (TBA)

Leiligheten disponerer en bod i 1.etasje på 3m² merket med nr 429. (BRA-e)

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,20 meter på bad, 2,26 meter i gang og 2,66 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for borettslaget og gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.08.26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 16.08.23.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke relevant
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon fra byggeår, fremlegges digitalt (ligger på utbyggers egne nettsider).
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden byggeår. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Arbeider gjelder for hele leiligheten og badetrom.

Rapport

Våtrom - Baderom

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling av takplater i metall og downlights. Vegghengt servantinnredning med dører og ett-greps armatur. Vegghengt speil med overlys og stikkontakt på vegg. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil er plassert i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Fordelerskap og fordelerstammer	
	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 50mm.
TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
	Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
TGIU	Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført	



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom

Kjøkken

Innredning fra byggeår med åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av metall og ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakt på vegg. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator plassert i overskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	

Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for typen rør-i-rør system og hovedstoppekraner til leiligheten er plassert i himling på badet. Fordelerskap for gulvbåren varme er plassert på vegg over toalettet på badet. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og i fordelerskapet på vegg over toalettet. Leiligheten er oppvarmet med gulvbåren varme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg på kjøkken/stue og gang og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Leiligheten har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og badet.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)
	TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk bruksituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles mekanisk ventilasjonsanlegg borettslaget .

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater av malte slette flater. Himlingsflater av malte betongelementer. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
---	------	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje
	TG 1	1. Etasje På kjøkken/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 0mm. På soverom det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 1mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karm/ramme av tre fra byggeår fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
---	------	--

Balkonger

Utgang fra kjøkken/stue til overbygget vest-vendt balkong på 5m². Balkong av betong. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1,09 meter. Yttervegger av teglstein og stående kledning. Balkongen har utebelysning og stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter



HMS

Rekkverkshøyde og
lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i innvendig gang med automatsikringer og hovedbryter.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert ved inngangspartiet i 1. etasje). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Thomas Erian

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Deres ref.: 17-0104/26

Vår ref.: 6772-1-07

Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Malerhaugveien 41 Brl
Organisasjonsnr: 932097362
Andelseier: Austnes, Joakim Oksnes
Medeier:
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Malerhaugveien 41, 0661 OSLO
Andelsnummer: 7
Gnr. 130
Bnr. 79
Borettsinnskudd: Kr. 1 320 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8738574.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Borettslaget har IN-ordning med nedbetaling 30.4. og 30.10. Eier som ønsker å tiltre ordningen bør ta kontakt med OBOS 30 dager i forkant.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Garasje plassene kan omsettes uavhengig av leiligheten, og det er egne vedtekter for garasjesameiet som regulerer omsetning og utleie av garasjeplasser. Garasjeplassene er organisert som en anleggseiendom hvor man kjøper en ideell andel (vi har ingen info pr. d.d.).
- Det er ikke individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann i boligene, og forbruk vil fordeles etter brøk (areal).
- Nytt prosjekt med totalt 36 boliger.
- Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS.
- Brl har energiattest på at bygget er energiklasse B. Lånet er gjort om til grønt lån med nominell rente på 5,18% pr 20.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208283111
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	118 110 869,00
Innfrielsesdato:	29.02.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet til februar 2064	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 16 180,62,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Etterslep: Oppvarming/varmtvann	60,83	
Oppvarming/varmtvann	613,83	
Lån nr: 9820828311; IN lån 1 - Akonto renter	12 936,00	
Lån nr: 9820828311; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Tilgode: Bredbånd	-79,00	
Bredbånd	260,00	
Etterslep: Felleskostnader	246,48	
Felleskostnader	2 142,48	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	69,-
Fradragsberettigede kostnader:	158 816,-
Annen formue:	11 663,-
Gjeld:	3 080 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånummer:	98208283111
Restsaldo:	3 080 000,00
Kapitalkostnader:	13 039,48

Avdragsfrihet opphører i februar 2064 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 080 000,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Danial Alawi, e-post: malerhaugveien-41@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter

for

Malerhaugveien 41 BRL

Org. nr. 932 097 362

Vedtatt i stiftelsesmøte den 31.8.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Malerhaugveien 41 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier eiendommen Malerhaugveien 41, gnr. 130, bnr. 242, i Oslo kommune.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkelfastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6772

MALERHAUGVEIEN 41 BRL

Velkommen til årsmøte i MALERHAUGVEIEN 41 BRL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6772>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Infosak om utleie

Med vennlig hilsen,

Styret i MALERHAUGVEIEN 41 BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Norunn Brøste Kjersem er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnhild Strøm og Cesilie Marie Welsvik 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Styrets innstilling

Styret har ingen ambisjon om at borettslaget skal gå voldsomt i pluss hvert år, ei heller ha stor egenkapital. Vi har derimot hatt et par store regninger på etterslep og sparte opp en buffer høsten 2025 for å kunne betale disse regninger tidlig i 2026. At vi hadde vel 700.00 i egenkapital ved utgangen av 2025 var derfor planlagt for å kunne imøtekomme disse utgiftene. Dette til info.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisors beretning Malerhaugveien 41 BRL.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styret har valgt å justere godtgjørelsen for styrevervet til 100. 000. Disse 100. 000 er fordelt på vi fire i styret. Summen er justert opp 11 000 fra i fjor, men likevel rundt 20 000-30 000 lavere enn liknende styrers godtgjørelser i Ensjø-området. Grunnen til at vi ikke ønsker å øke det mer er fordi vi vil holde kostnadene nede, og fordi vi i styret synes vi har en rettferdig timespris for arbeidet vi har gjort i år, dersom det fastsettes til 100.000. Vi bruker ettermiddager og helger på å følge opp bygget, beboere, sende nabovarsler om utbyggingssaker og liknende. Dette arbeidet mener vi bør være en blanding av lønnet arbeid og dugnadsarbeid, og vi ønsker derfor å legge oss litt lavere enn snittet. Likevel har vi opplevd at det er vanskelig å rekruttere til styret, og derfor ønsker vi å justere det litt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Å være styreleder og styremedlem i borettslaget krever at man har andelseiernes, og byggets beste i tankene. Å være med i styret handler om å jobbe for at borettslaget skal være et godt sted å bo for andelseierne. Som en del av styret arbeider man for å ivareta sikkerhet og HMS, følge opp økonomi og hva som foregår i nabolaget i henhold til utbyggingsplaner. Det kreves også god oversikt over eget borettslag, samarbeid internt mellom andelseiere og samarbeid med andre borettslag og sameier i nærheten.

Innstilling

Styrets innstilling til valg av styreverv:

Danial Alawi (Styreleder)

Ragnhild Strøm (Styremedlem)

Cesilie Marie Welsvik (Styremedlem)

Christian Myklebust (Styremedlem)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Danial Alawi

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cesilie Marie Welsvik

Cesilie er opptatt av at det skal være orden i sysakene, og at ting skal gjøres riktig. Hun er opptatt av rettferdighet, og at borettslagets regler blir overholdt, slik at det er godt sted å bo.

- Christian Myklebust

Christian er siviløkonom og fører regnskap og tar hånd om økonomien for borettslaget. Han har et øye for detaljer, og har god kontroll på økonomien.

- Ragnhild Strøm

Ragnhild er byggingeniør og har et godt øye for å ta vare på bygningsmassen. Ragnhild har også god kjennskap til plan- og bygningsetaten og fremgang i byggesaker.

Sak 7

Infosak om utleie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bruker en del tid på å håndtere ulike utleiesaker. Vi forholder oss til en hver tid til borettslagsloven når dere ønsker å leie ut leiligheten deres. Borettslagsloven setter rammer for ditt eierskap i et borettslag, og dette kan du lese mer om i Borettslagsloven kap 4 (https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39/KAPITTEL_4#KAPITTEL_4). Styret vil bruke denne anledningen til å informere om at: **Å leie ut en andelsleilighet i et borettslag er søknadspliktig, og kan kun gjøres med tillatelse fra styret.**

Hvis du ønsker å leie ut leiligheten din må du:

- Ha bodd i leiligheten i minst ett sammenhengende år av de to siste årene før du søker.
-

Søke styret om godkjenning i Vibbo. Her må du legge ved tilstrekkelig informasjon om den som skal leie leiligheten, inkludert kontaktinformasjon til den nye beboeren. Styret kan avslå søknad om utleie dersom det er saklig grunn for dette.

- Dersom boligen blir leid ut, eller på annen måte overlatt til andre uten at det er i tråd med borettslagsloven (eks. du har ikke fått godkjenning), kan styret pålegge personer som bor der å flytte. Et pålegg er et juridisk krav fra en myndighet som forplikter retting av feilen, eks. ulovlig utleie.

Vi i styret ønsker at blokka skal være et trivelig sted, hvor folk sier hei til naboen sin, og har omtanke for hverandre. Stort sett er det sånn, og det ønsker vi at skal fortsette!

Likevel er det ingen hemmelighet at det i løpet av det siste året har vært flere utleiesaker som har skapt problemer. Nettopp derfor er vi nå tydelige på at vi holder fokus på dette, og følger opp fortløpende. Noen opplever kanskje dette som urettferdig, men i samråd med eksterne rådgivere i OBOS og advokatteamet til OBOS, sørger vi for at søknadene og ulovligheter fortløpende blir behandlet i tråd med loven, på en rettferdig måte.

Hvis det skulle være flere spørsmål rundt dette så er det bare å huke tak i oss i gangen eller sende oss en melding!

Forslag til vedtak

Innholdet er forstått

MALERHAUGVEIEN 41 BRL
ORG.NR. 932097362, KLIENTNR. 6772

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		473 908	180 320

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		730 590	13 844 719
Økning annen langsiktig gjeld	16	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-710 000	-13 551 131
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		20 590	293 588

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		494 498	473 908
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		588 544	819 759
Kortsiktig gjeld		-94 046	-345 851
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		494 498	473 908

MALERHAUGVEIEN 41 BRL
ORG.NR. 932097362, KLIENTNR. 6772

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	6 151 894	4 472 482	0	5 688 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 541 544	3 735 875	8 295 000	1 683 000
Andre inntekter	3	12 725	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 706 163	8 208 357	8 295 000	7 371 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 844	0	-10 000	-13 300
Styrehonorar	5	-84 000	0	-76 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-20 906	0	0	-21 000
Forretningsførerhonorar		-81 900	-78 750	-82 000	-85 690
Konsulenthonorar		-3 404	-183	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-301 131	-249 865	-240 000	-254 600
Forsikringer		-234 641	-55 173	-65 000	-152 800
Kommunale avgifter	8	-366 932	-337 210	-403 000	-380 000
Energi/fyring	9	-157 060	-299 468	-430 000	-435 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 448	-140 346	-153 000	-112 000
Andre driftskostnader	10	-128 695	-72 577	-77 000	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 536 961	-1 233 571	-1 536 000	-1 683 390
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		6 169 203	6 974 786	6 759 000	5 687 610
Innbetalt andel fellesgjeld		710 000	13 551 131	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 879 203	20 525 917	6 759 000	5 687 610
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 281	5 312	0	0
Finanskostnader	12	-6 151 894	-6 686 510	-6 754 000	-5 688 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 148 613	-6 681 198	-6 754 000	-5 688 000
ÅRSRESULTAT		730 590	13 844 719	5 000	-390
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		730 590	13 844 719		

MALERHAUGVEIEN 41 BRL
ORG.NR. 932097362, KLIENTNR. 6772

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	161 466 000	161 466 000
Tomt		28 494 000	28 494 000
SUM ANLEGGSMIDLER		189 960 000	189 960 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	245 446	35 716
Driftskonto OBOS-banken		340 337	784 043
Sparekonto OBOS-banken		2 761	0
SUM OMLØPSMIDLER		588 544	819 759
SUM EIENDELER		190 548 544	190 779 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	180 000
Annen egenkapital	15	14 575 629	13 845 039
SUM EGENKAPITAL		14 755 629	14 025 039
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	118 710 869	119 420 869
Borettsinnskudd	17	56 988 000	56 988 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		175 698 869	176 408 869
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 888	241 984
Påløpte renter		31 158	35 565
Annen kortsiktig gjeld		0	68 302
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 046	345 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 548 544	190 779 759
Pantstillelse	18	189 960 000	189 960 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2026

Styret i Malerhaugveien 41 Brl

Norunn Brøste Kjersem

Ragnhild Strøm

Cesilie Marie Welsvik

Heidi Martin

Christian Rønstad Myklebust

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSEFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

SKATTETREKSSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming/varmtvann	314 988
Felleskostnader	1 080 108
Bredbånd	146 448

Kapitalkostnader IN I	6 175 414
Reg.kapitalkostnader IN I	-23 520
Fratrekk kapitalkostnader	-6 151 894
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 541 544

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning	10 000
Diverse	2 725
SUM ANDRE INNTEKTER	12 725

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 844

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 2024/2025	-84 000
SUM STYREHONORAR	-84 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 334

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 906
SUM REVISJONSHONORAR	-20 906

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-39 429
Drift/vedlikehold VVS	-97 500
Drift/vedlikehold elektro	-359
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 955
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 973
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 436
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 478
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-301 131

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-72 125
Kommunale avgifter	-294 807
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-366 932

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-157 060
SUM ENERGI / FYRING	-157 060

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 240
Annet driftsmateriale	-243
Vaktmestertjenester	-17 897
Vakthold	-402
Renhold ved firmaer	-55 674
Snørydding	-17 140
Andre driftskostnader	-32 336
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 334
Bank- og kortgebyr	-2 437
Øreavrunding	8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 695

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 245
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36
SUM FINANSINNTEKTER	3 281

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-6 151 894
SUM FINANSKOSTNADER	-6 151 894

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	161 466 000
SUM BYGNINGER	161 466 000

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Lyse - ompostert til kt 1579	240 277
Til gode av eierne	5 170
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	245 446

NOTE 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	368 792
Egenkapital fra IN tidligere år	13 551 131
Egenkapital fra IN 2025	710 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 629 923

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.02.34

Opprinnelig 2024	-132 972 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	13 551 131	
Nedbetalt i år, IN	710 000	
		-118 710 869

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-118 710 869

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr

OBOS-banken AS Første avdrag: 30.03.2034

Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.03.2034

19	1 800
13	2 000
2	3 400
5	3 600
4, 26	3 800
11, 12	3 900
7, 20	4 000
8, 25, 28	4 100
14, 15, 22, 27, 32, 33	4 200
34	4 200
21, 29	4 300
35, 36	4 400
3	5 000
31	5 200
10	5 400

30	5 500
17	5 800
	5 900
9	7 500
16	7 600
23	7 700

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-56 988 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-56 988 000

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	56 988 000
Pantelån	118 710 869
Beregnete IN forpliktelser	14 261 131
TOTALT	189 960 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	161 466 000
Tomt	28 494 000
TOTALT	189 960 000

Til årsmøtet i Malerhaugveien 41 BRL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Malerhaugveien 41 BRLs årsregnskap som viser et overskudd på kr 730 590. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Slependen, 20. mai 2026
Echas Revisjon AS


Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 27.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.26

Selskapsnummer: 6772 Selskapsnavn: MALERHAUGVEIEN 41 BRL

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 Norunn Brøste Kjersem er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ragnhild Strøm og Cesilie Marie Welsvik er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Danial Alawi

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Cesilie Marie Welsvik

☐ Christian Myklebust

☐ Ragnhild Strøm

Sak 7 Infosak om utleie

Innholdet er forstått

☐ For

☐ Mot

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 13.01.2025
202009555 - 140 Vegard Dyrhol Riise
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: MALERHAUGVEIEN 25 - 47 Eiendom: 130/79/0/0
Tiltakshaver: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II Søker: SPOR ARKITEKTER AS
AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Malerhaugveien 25 - 47

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg, mottatt 19.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009555			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	05.06.2020	1/41
Plan kjeller	A20-08	02.07.2021	51/8
Plan under- og 1. etasje	A20-01	02.07.2021	51/9
Plan 2. etasje	A20-02	02.07.2021	51/10
Plan 3. etasje	A20-03	02.07.2021	51/11
Plan 4. etasje	A20-04	02.07.2021	51/12
Plan 5. etasje	A20-05	02.07.2021	51/13
Plan 6. etasje	A20-06	02.07.2021	51/14
Takplan	A20-07	02.07.2021	51/15



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Fasader fra gårdsrom	A40-01	25.06.2020	51/16
Fasader mot gate og gangsti	A40-02	25.06.2020	51/17
Utomhusplan	LA-100	01.10.2021	60/3
Avkjørselsplan	LA-02	09.02.2022	95/5

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 19.11.2024.

Klagefristen er tre uker

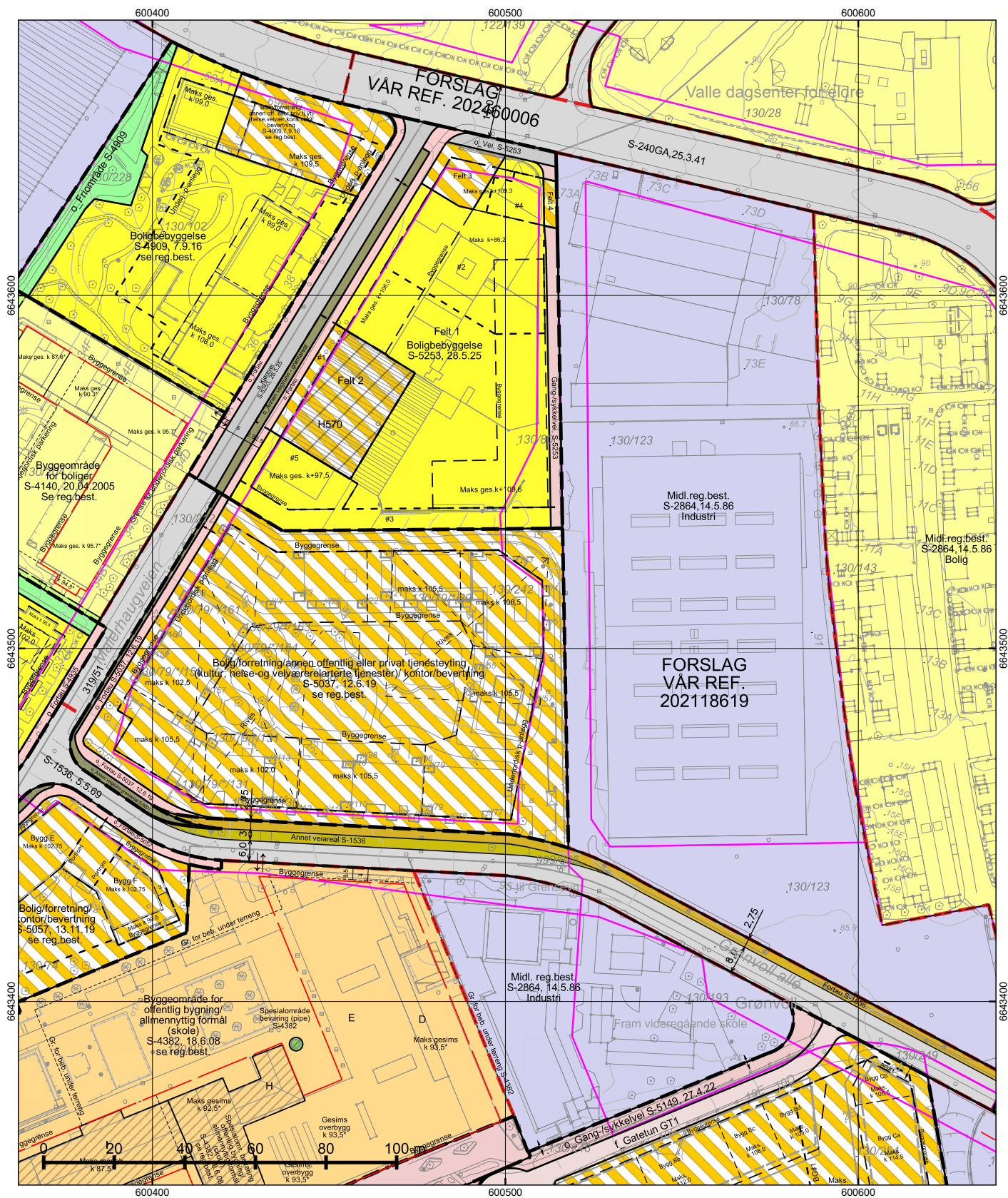
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Vegard Dyrhol Riise - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS, Hoffsvæien 1A, 0275 OSLO

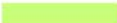
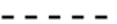


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 27.08.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 162265/ 86538776 Adresse: Malerhaugveien 41 Gnr/Bnr: 130/242 Deres ref.: Kommentar:	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		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Byggegrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
			Avkjørsel
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Malerhaugveien 41 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Valle	4 min	0.3 km
Linje FB5A, 21, 126		
Tøyen stasjon	19 min	1.6 km
Linje RE30, R31		
Carl Berners plass	23 min	2 km
Linje 17		
Helsfyr	1 min	0.5 km
Linje 1, 2, 3, 4		
Oslo S	8 min	4.9 km
Totalt 24 ulike linjer		

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	11 min	0.9 km
757 elever, 40 klasser		
Teglverket skole (1-10 kl.)	13 min	1.2 km
738 elever, 53 klasser		
Kampen skole (1-7 kl.)	16 min	1.3 km
487 elever, 21 klasser		
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	5 min	0.5 km
373 elever, 27 klasser		
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	16 min	1.4 km
380 elever, 13 klasser		
Valle Hovin videregående skole	11 min	
Etterstad videregående skole	17 min	1.5 km
588 elever, 41 klasser		

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

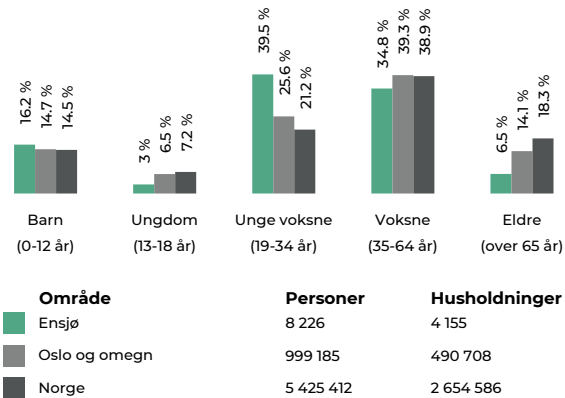
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Pyntabakken Kanvas-barnehage	6 min	
Valle barnehage (1-5 år)	7 min	0.5 km
40 barn		
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år)	6 min	0.6 km
117 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	8 min
Kiwi Hovinveien	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

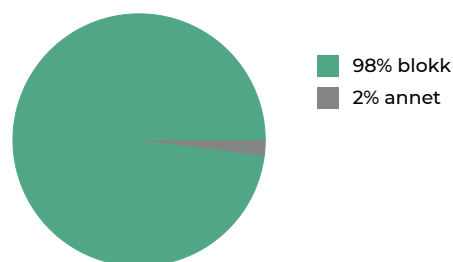
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏠 Hovin skole	2 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏠 Fyrstikkaleen flerbrukshall	8 min 🚶
Aktivitetshall	0.7 km
🏊 OsloHelseStudio Fyrstikktorget	8 min 🚶
🏊 SATS Hasle	10 min 🚶

Boligmasse



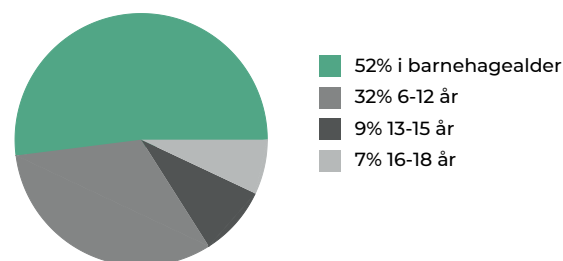
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏠 Fyrstikktorget	8 min 🚶
🏠 Fyrstikktorget Apotek	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

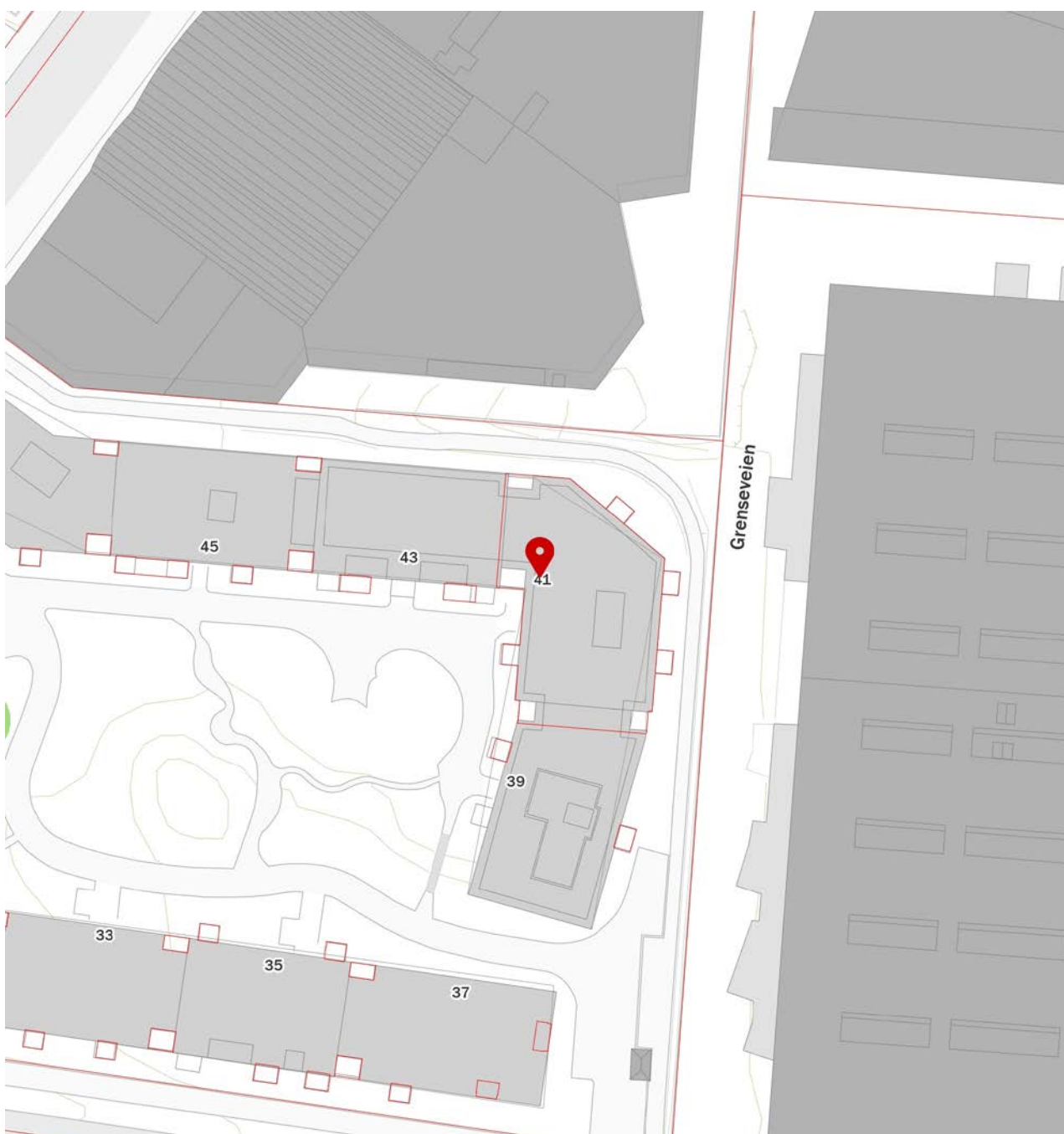
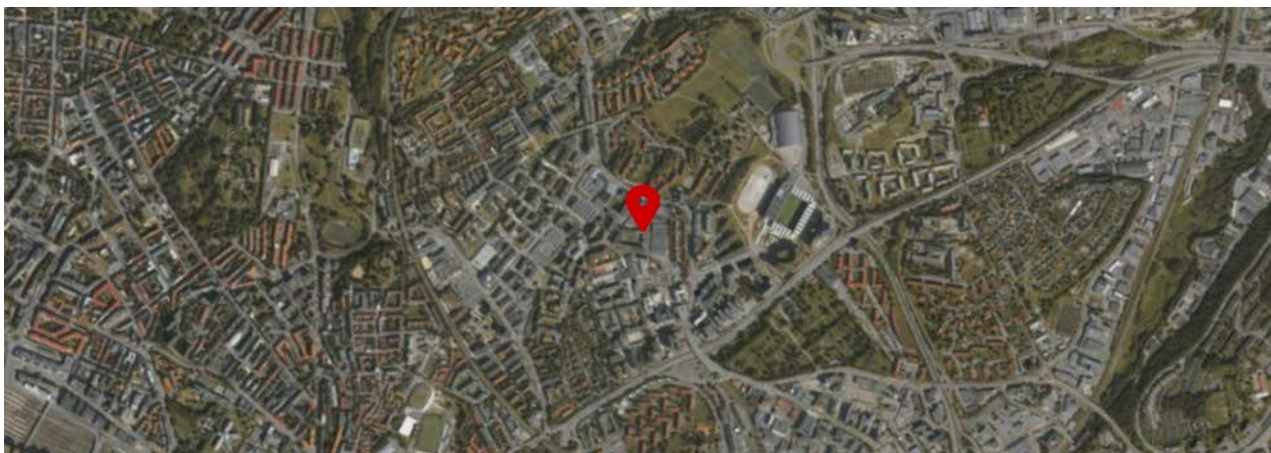
Ensjø
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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.

Melding til tinglysing



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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 827351652 Navn ATTIVO UTELEIEBYGG MALERHAUGEN AS Bruksenhe Adresse Parkveien 53B, 0256 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	130	242

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	242	0	1	83 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	2	99 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	3	65 / 1868	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	130	242	0	4	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	130	242	0	5	38 / 1868	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	130	242	0	6	40 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	7	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	8	37 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	9	99 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	10	65 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	11	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	12	38 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	13	40 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	14	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	15	37 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	16	99 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	17	65 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	18	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	19	38 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei

30.08.2023 13:33

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	130	242	0	20	40 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	21	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	22	37 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	23	99 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	24	65 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	25	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	26	38 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	27	40 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	28	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	29	37 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	30	99 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	31	65 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	32	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	33	38 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	34	40 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	35	39 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	130	242	0	36	37 / 1868	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

30.08.2023 13:33

Side 2 av 2


Rett kopi bekreftes
SM

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, PLAN- OG BYGNINGSDEL	Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Karl LION JUNG/480 60342

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Boligbyggelaget Usbl /v adv. Magnus Bryn Løberg	950 285 680	mbl@usbl.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Boligbyggelaget Usbl, Pb 8944 Youngstorget	0028	Oslo	91900881

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	130	242	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
827 351 652	Attivo Utleiebygg Malerhaugen AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn sekssti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fridstboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	83	B	13	B	40	B	25	B	39	B	37			49
2	B	99	B	14	B	39	B	26	B	38	B	38			50
3	B	65	B	15	B	37	B	27	B	40	B	39			51
4	B	39	B	16	B	99	B	28	B	39	B	40			52
5	B	38	B	17	B	65	B	29	B	37	B	41			53
6	B	40	B	18	B	39	B	30	B	99	B	42			54
7	B	39	B	19	B	38	B	31	B	65	B	43			55
8	B	37	B	20	B	40	B	32	B	39	B	44			56
9	B	99	B	21	B	39	B	33	B	38	B	45			57
10	B	65	B	22	B	37	B	34	B	40	B	46			58
11	B	39	B	23	B	99	B	35	B	39	B	47			59
12	B	38	B	24	B	65	B	36	B	37	B	48			60
Sum tellere		1868		Nevner =		1868									

Dato	Innsenderens underskrift
30/12-2023	

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

Side 1 av 4

(*) Rettet opp etter avtale med søker, Magnus Bryn Løberg, 20.6.23, MBL

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

30/3-2023



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

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 27/3/23	Hjemmelshavers underskrift For Attilio Utterbyggeri Malerhaugen AS	Gjenta navn med blokkbokstaver E. Marianne Aalby
Sted og dato Oslo 27/3/23	Hjemmelshavers underskrift For Attilio Utterbyggeri Malerhaugen AS	Gjenta navn med blokkbokstaver E. Marianne Aalby
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

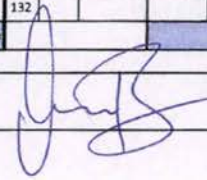
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

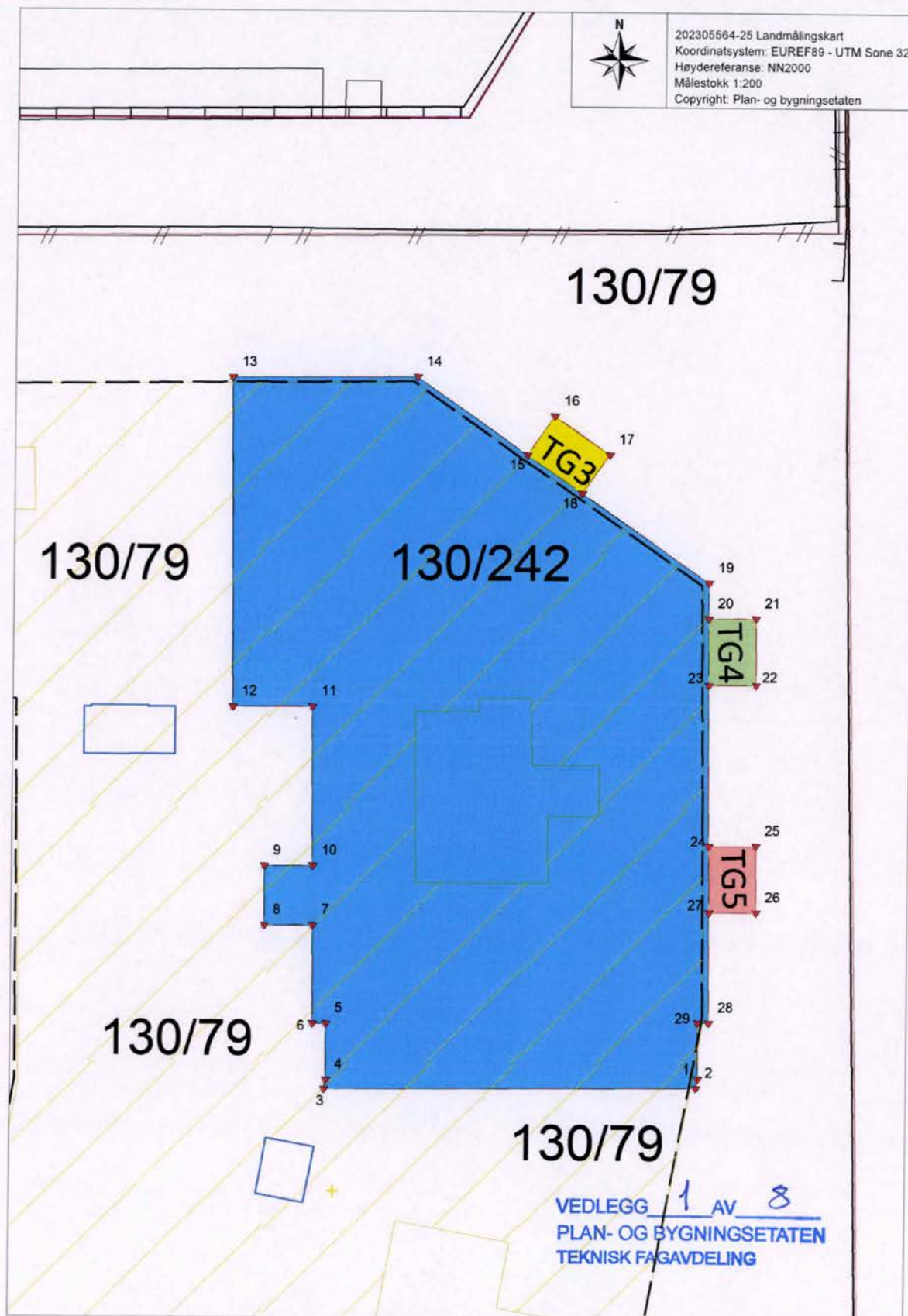
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 130	Bruksnr. 242	Festenr.
Dato 27/6-23	Underskrift Ludvig Høeg	Stempel Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

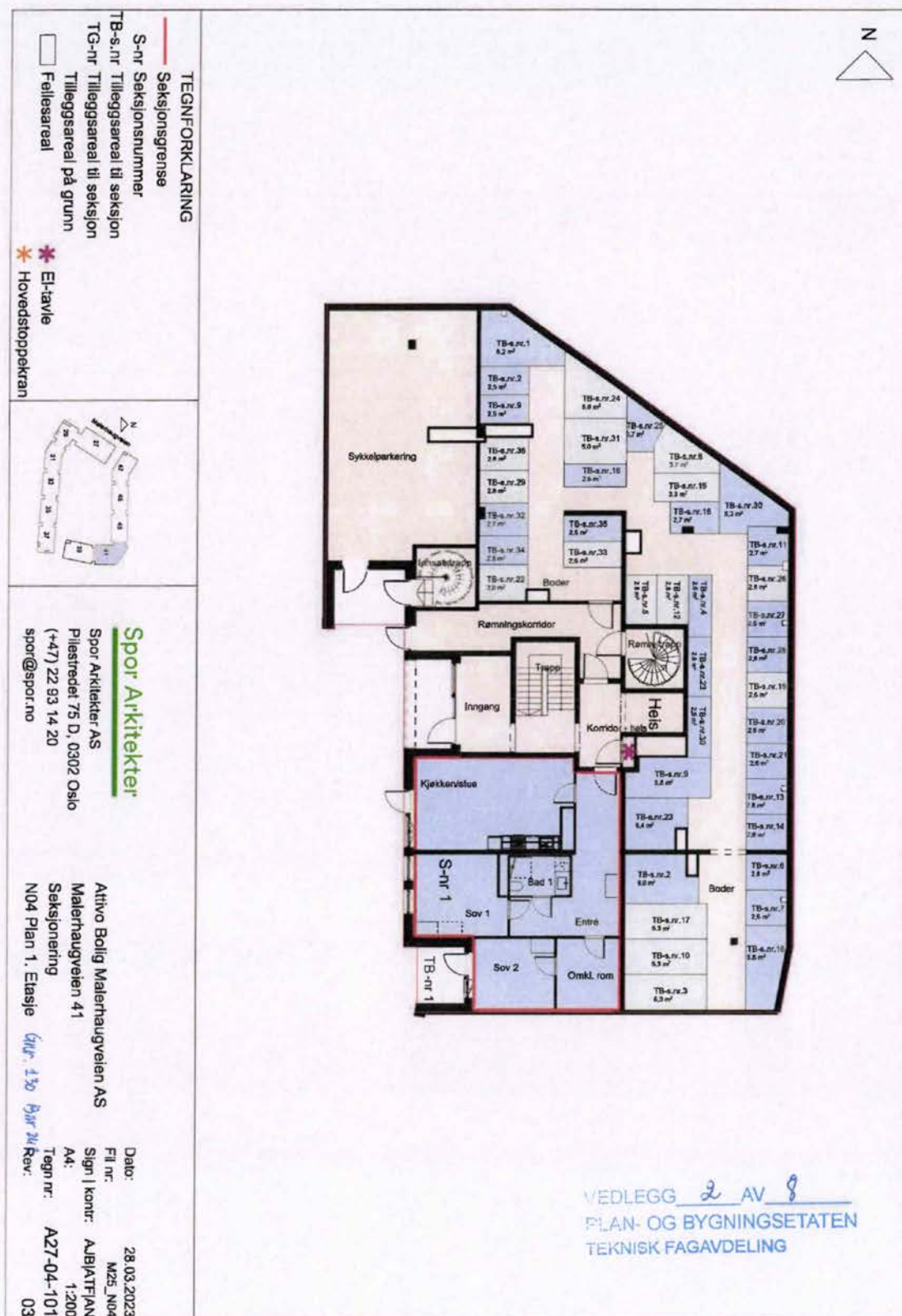
Dato 30/3-2023	Innsenderens underskrift
-------------------	--------------------------

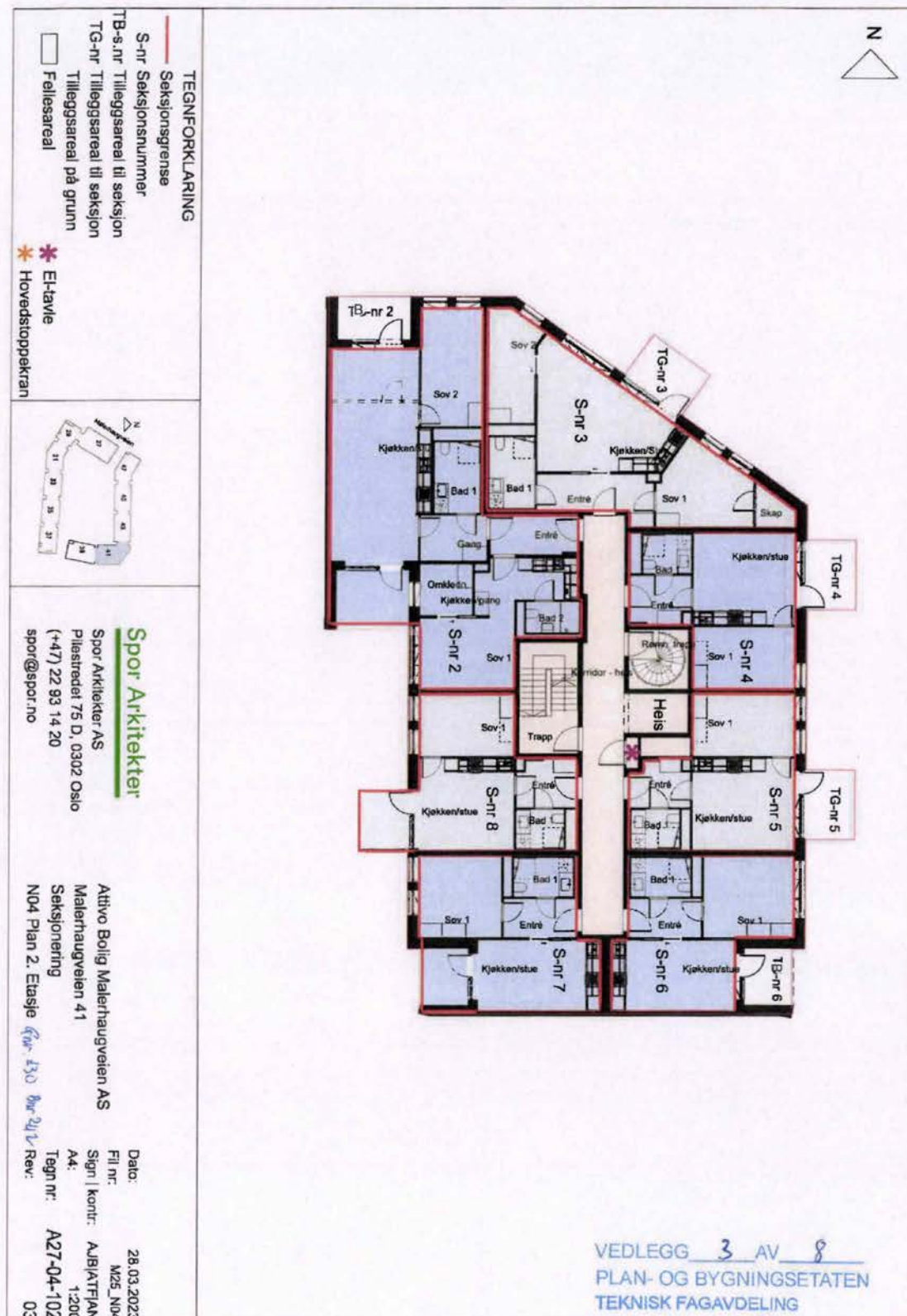
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

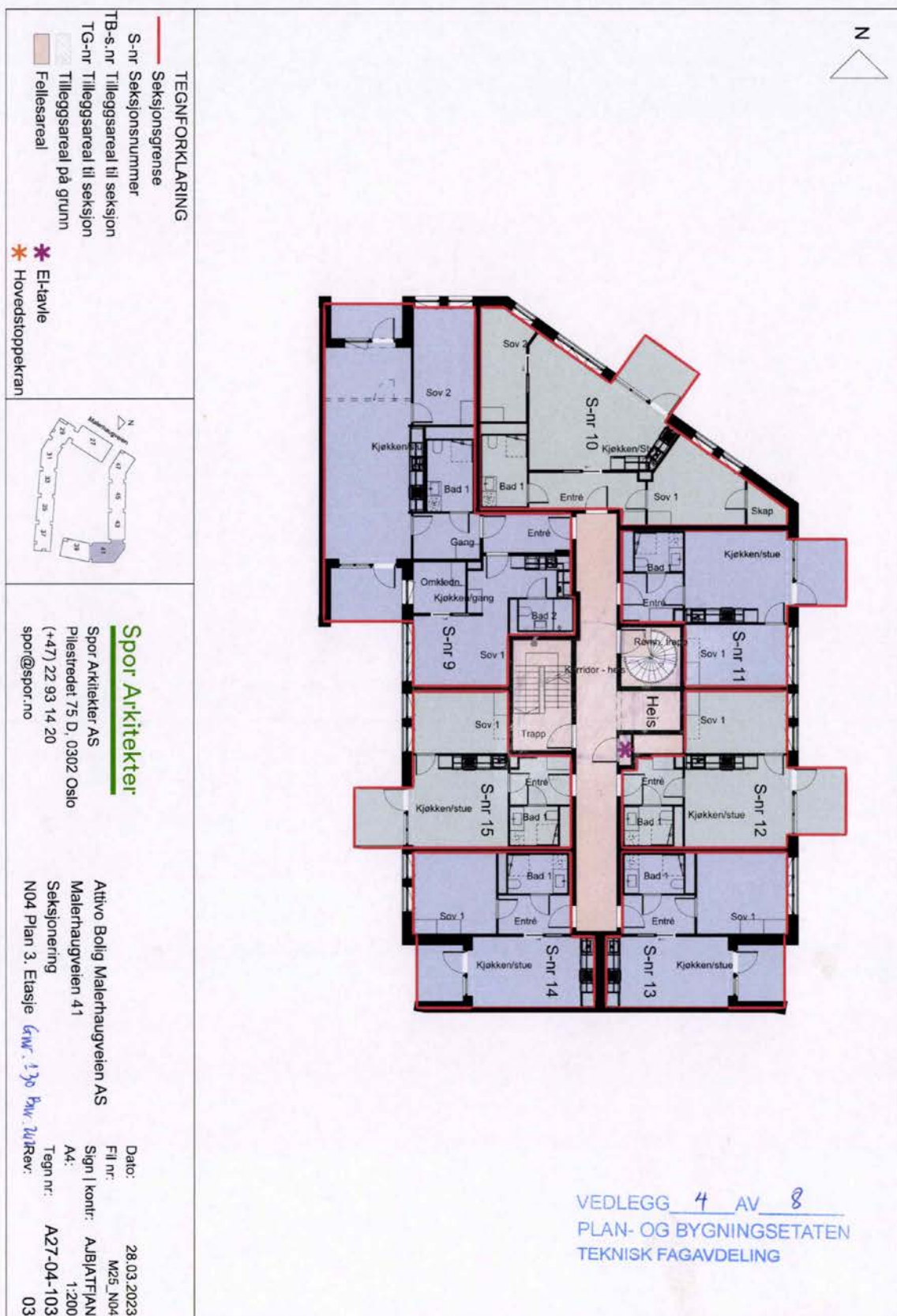
Side 3 av 4

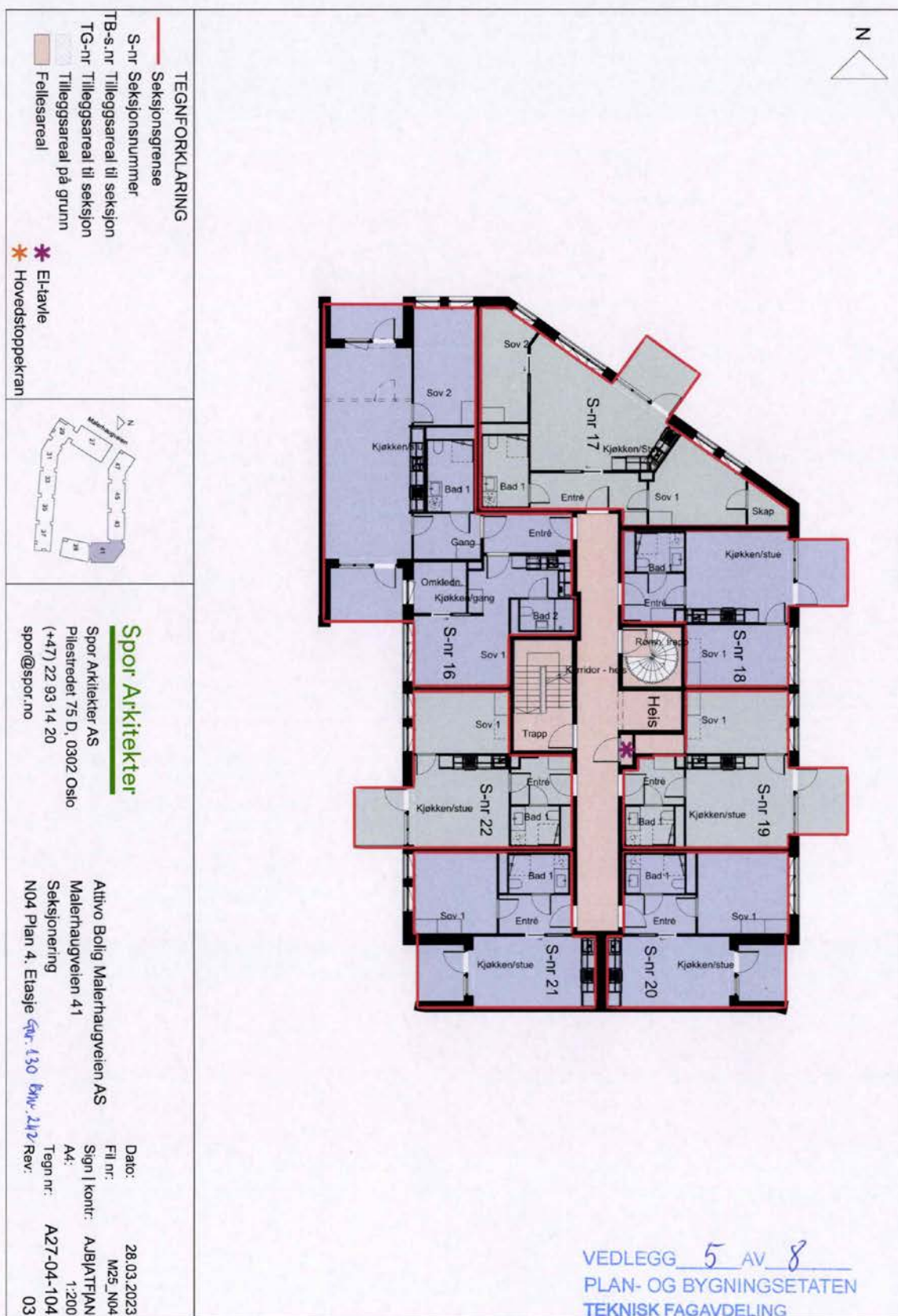
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieseksjon bolig SN = sameieseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
30/3-2023															

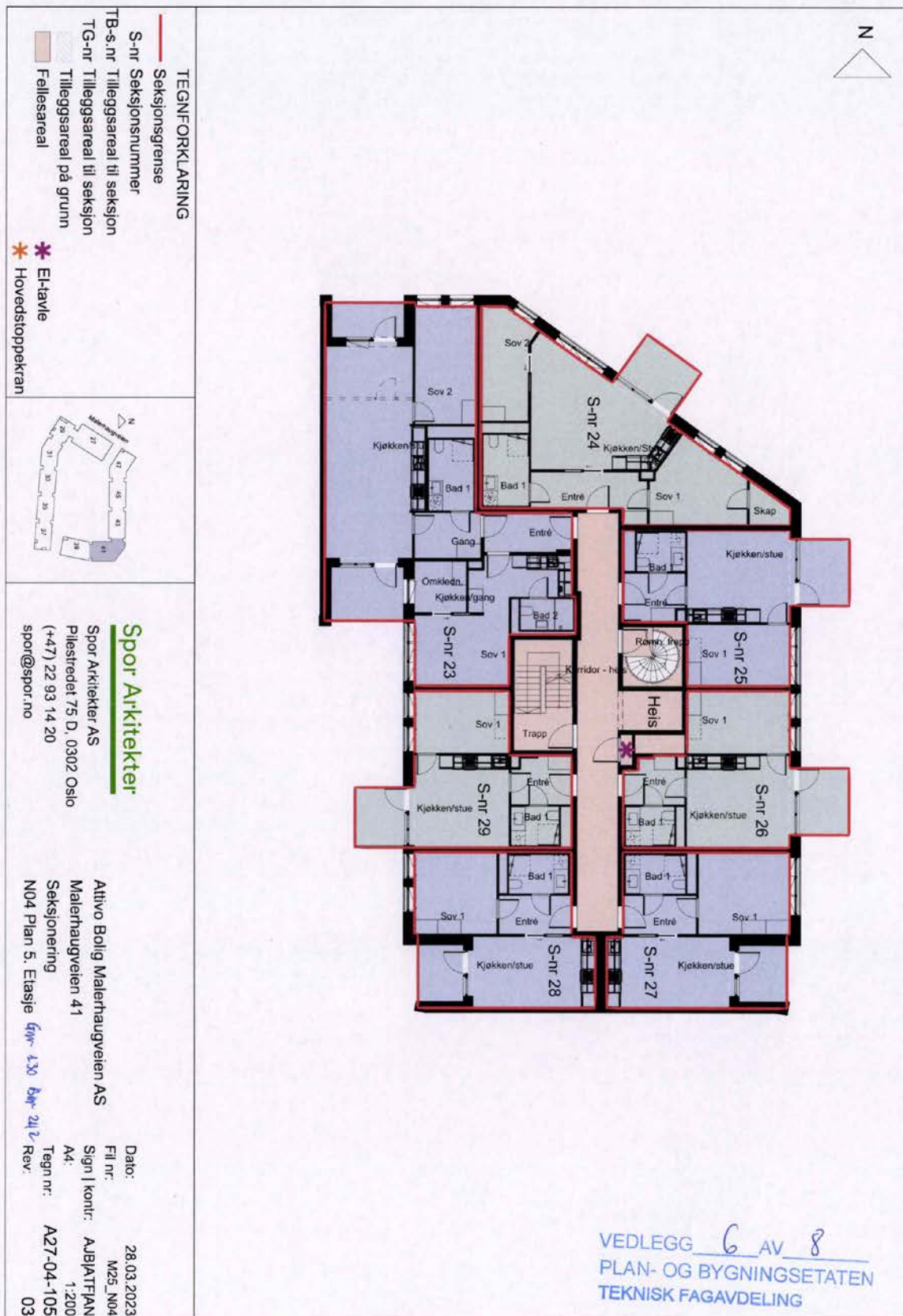


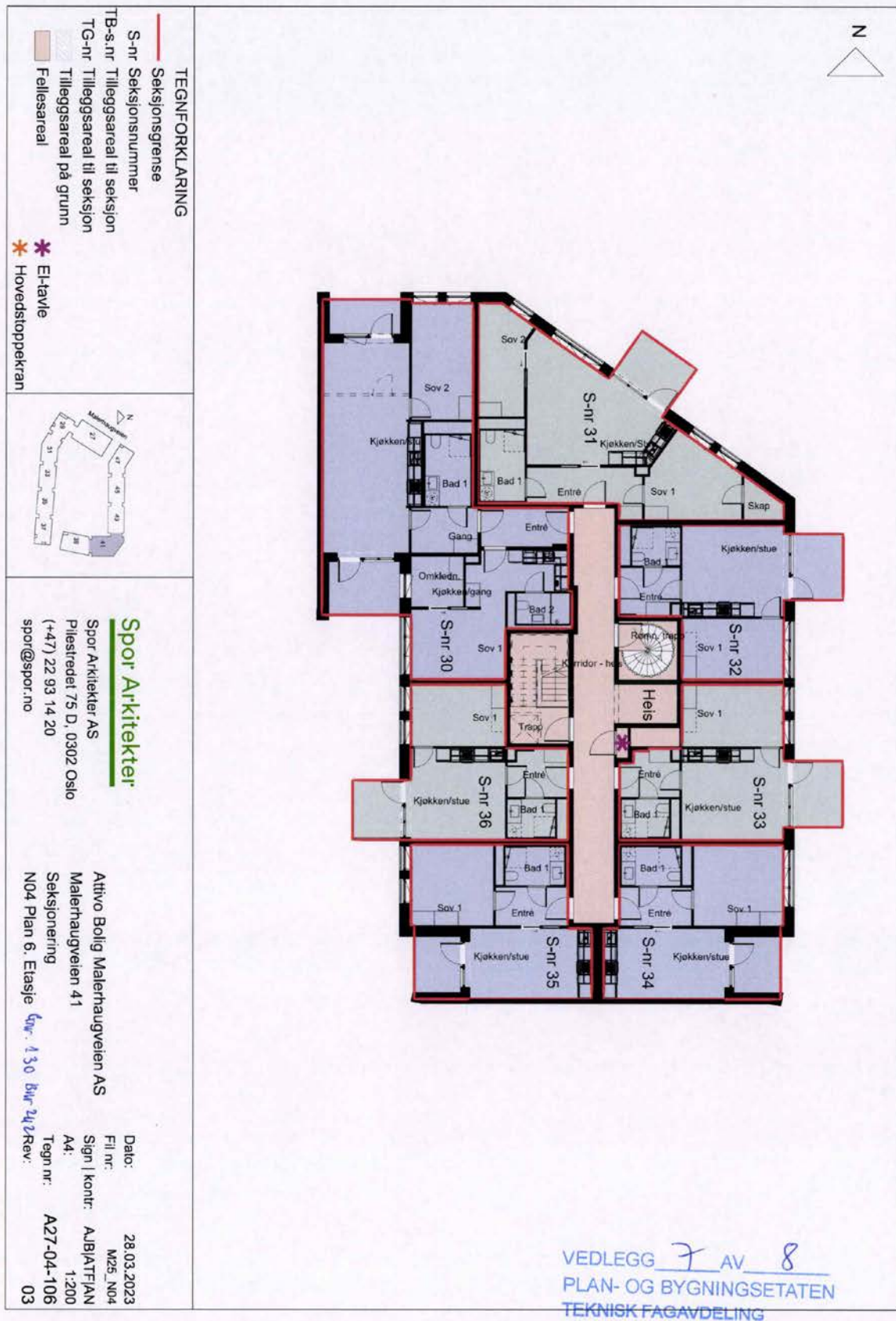


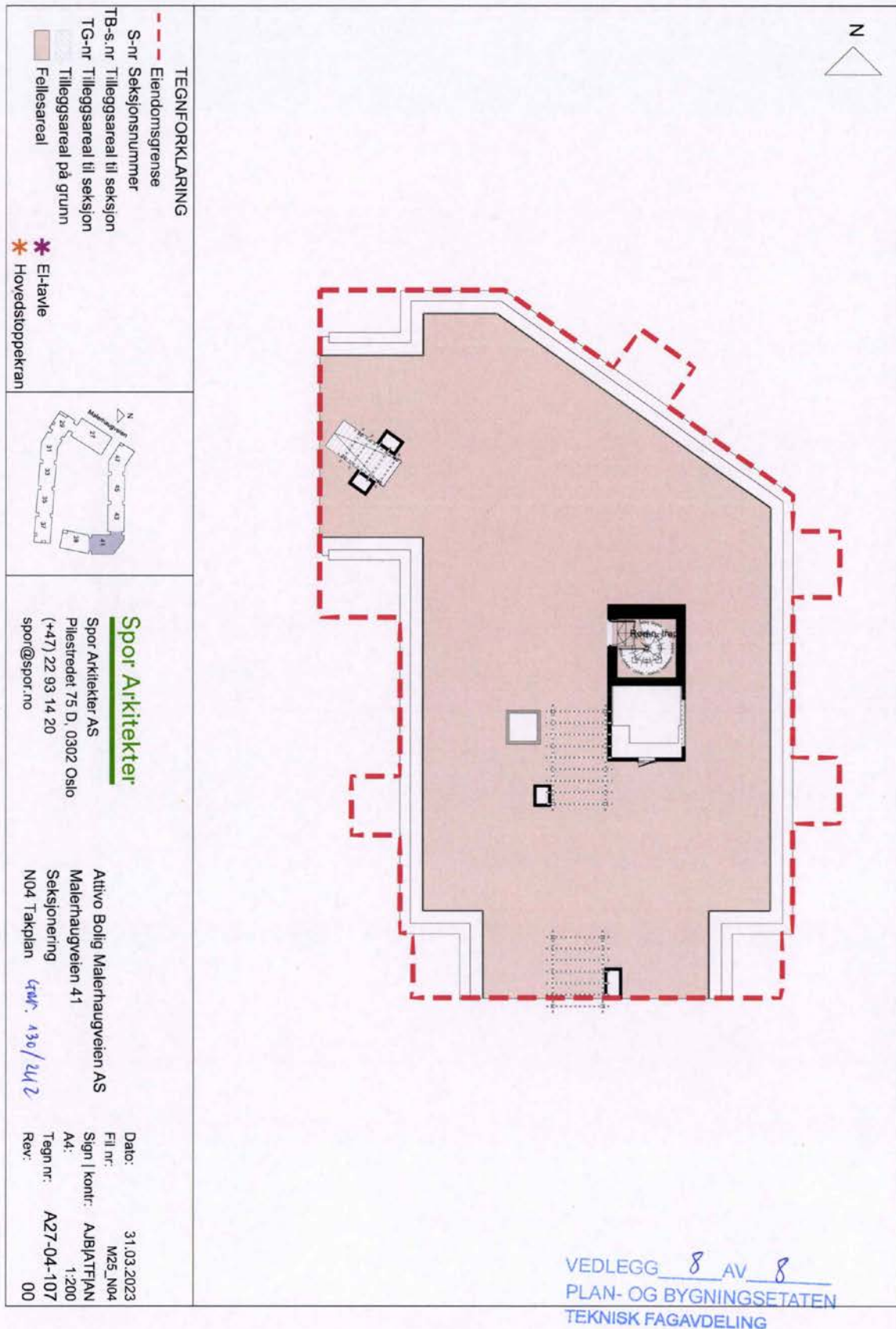














Spor Arkitekt
Spor Arkitekt AS
Postboks 115, 0103 Oslo
(+47) 22 51 14 30
spor@spor.no

A	12.07.21	Apert plan	AJB	DA
Rev.	Rev.	Date	Illustration	Plan

Attervold Bolig Multhaugen AS
Multhaugen 25
Boks Grønt 13079
Plan 2

Statens og Kommunalitet
Plan 2

Date: 25.06.2020
Fase: 003, innsett
Spor (navn): AJB / DA
A1
Tegn: A20-G2
Rev: A
E03_v02



Adresse

Malerhaugveien 41, 0661 OSLO

Dato for energimerking

04.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-345391

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300844527

Gårdsnummer

130

Bruksnummer

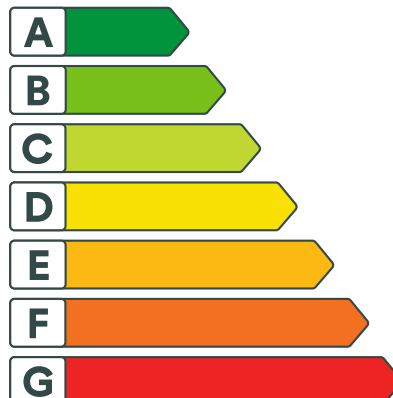
242

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0206



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasj

Byggeår

2023

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasj

Balansert ventilasj



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

99,90

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

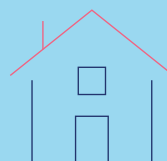
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0104/26

Adresse: Malerhaugveien 41, 0661 OSLO, gnr. 130, bnr. 242, snr. 7, andelsnr. 7 i Malerhaugveien 41 Brl med orgnr. 932097362 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Katrine Solvåg

Tlf: 986 15 515

Epost: ks@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/