NORDVIK

Lensmann Hiorths allé 14

2 soverom | 85 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Lensmann Hiorths allé 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
39	Om boligen
55	Nabolagsprofil
59	Egenerklæringsskjema
67	Vedlegg
90	Andre vedlegg
122	Kontaktinfo
125	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen hagebyleilighet over to plan med en av områdets flotteste hager. To bad. Parkeringsleie*

Prisantydning	**9 850 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**10 010 337,-**
Fellesgjeld	**145 687,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 841,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Lensmann Hiorths Allé 14 - en lys og sjarmerende hagebyleilighet i populære Malerhaugen hageby, et av Oslos mest ettertraktede områder.

Her bor du i trehusidyll med sjel og historie, sentralt i Oslo - kun 5 min gange til Ensjø T-bane. Boligen går over to plan og har romslig stue, separat kjøkken og god takhøyde.

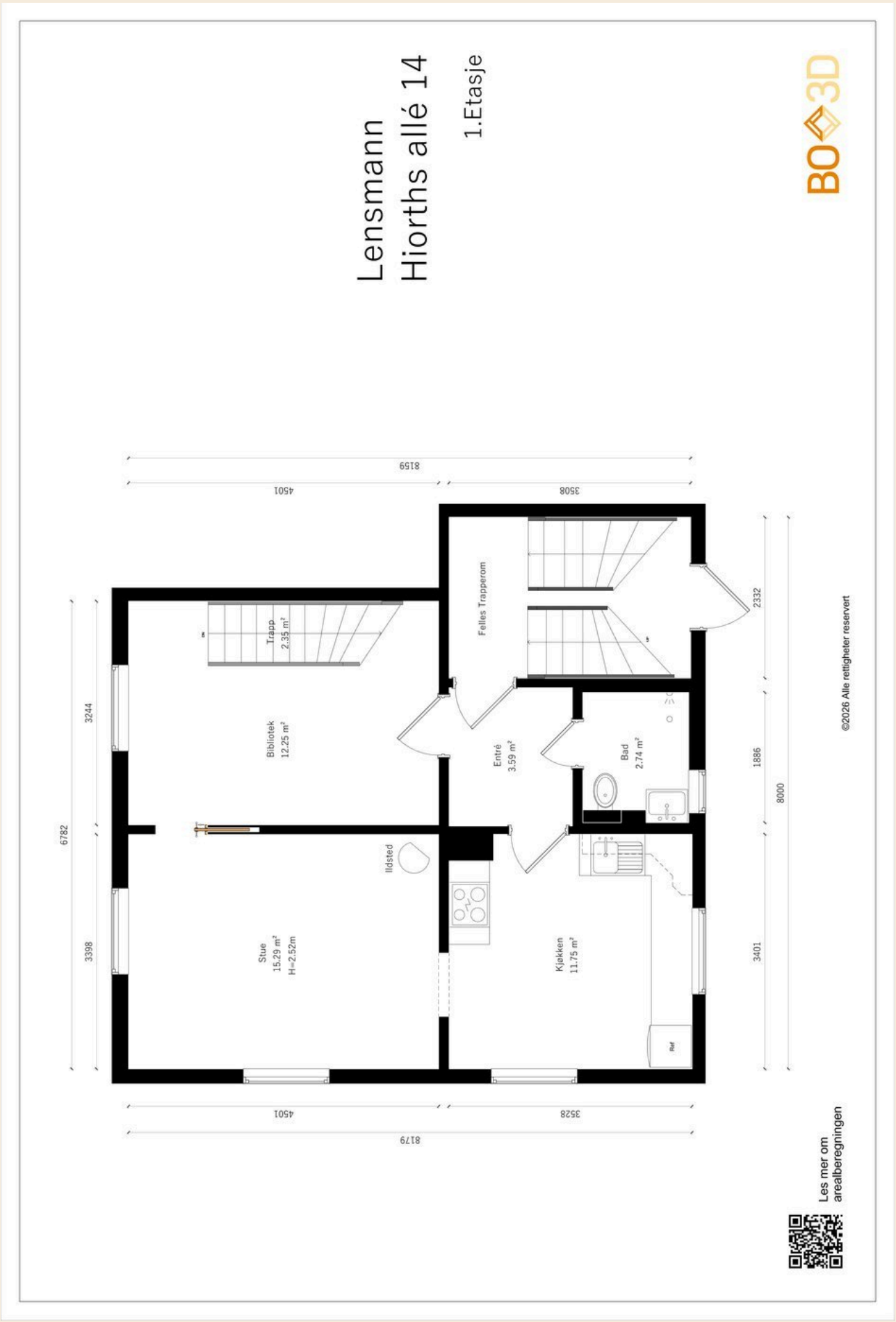
Hageparsellen til leiligheten er en opplevelse i seg selv - sannsynligvis en av områdets flotteste hager. Den er nydelig opparbeidet i flere soner med bl.a. pergola, drivhus og grønne vekster.

Nabolaget er kjent for sitt gode bomiljø og trivelige naboskap. Området er grønt og skjermet, med lite trafikk, vakre alléer og kort vei til attraktive turmuligheter.

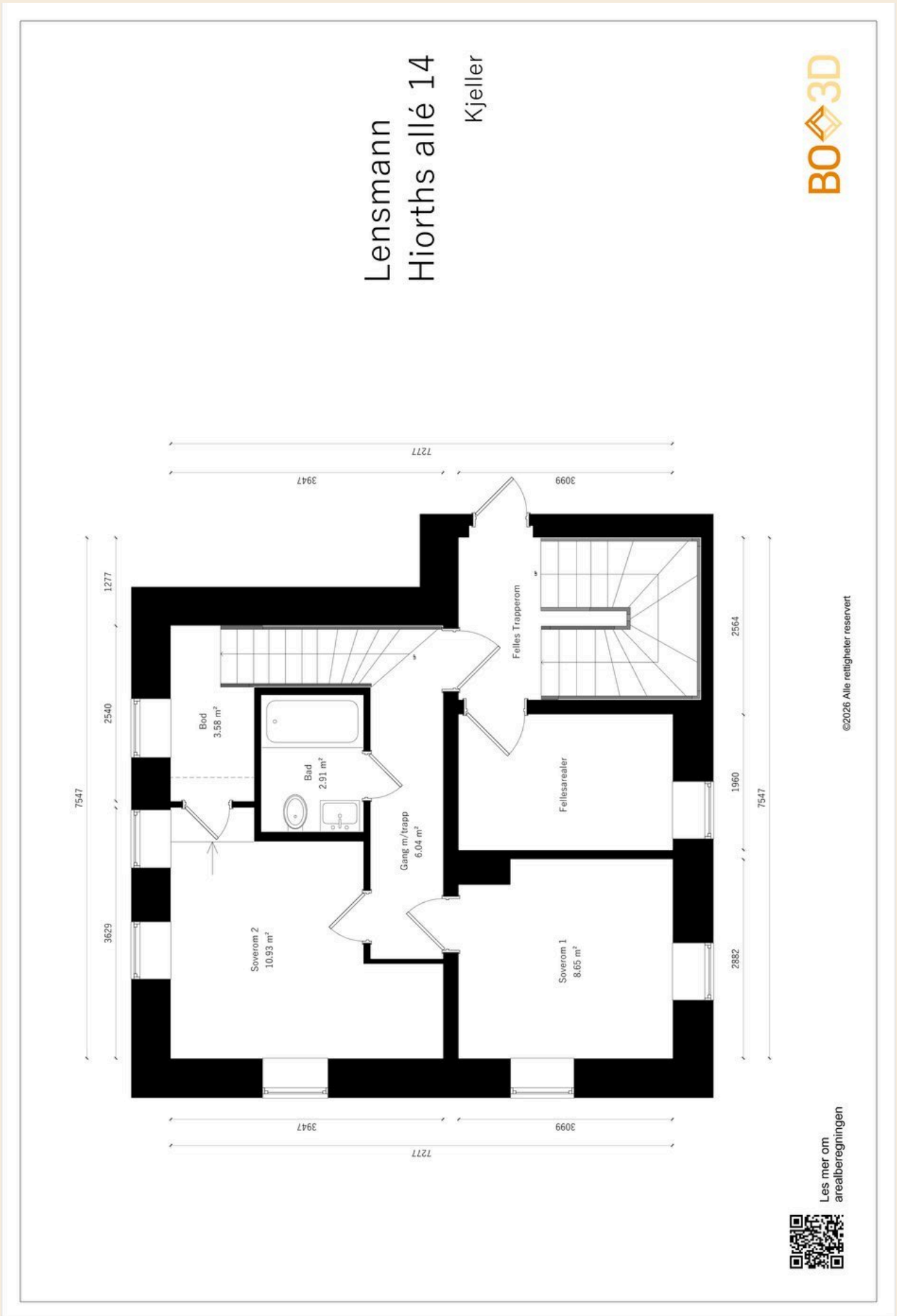
Lave kjøpsomkostninger.

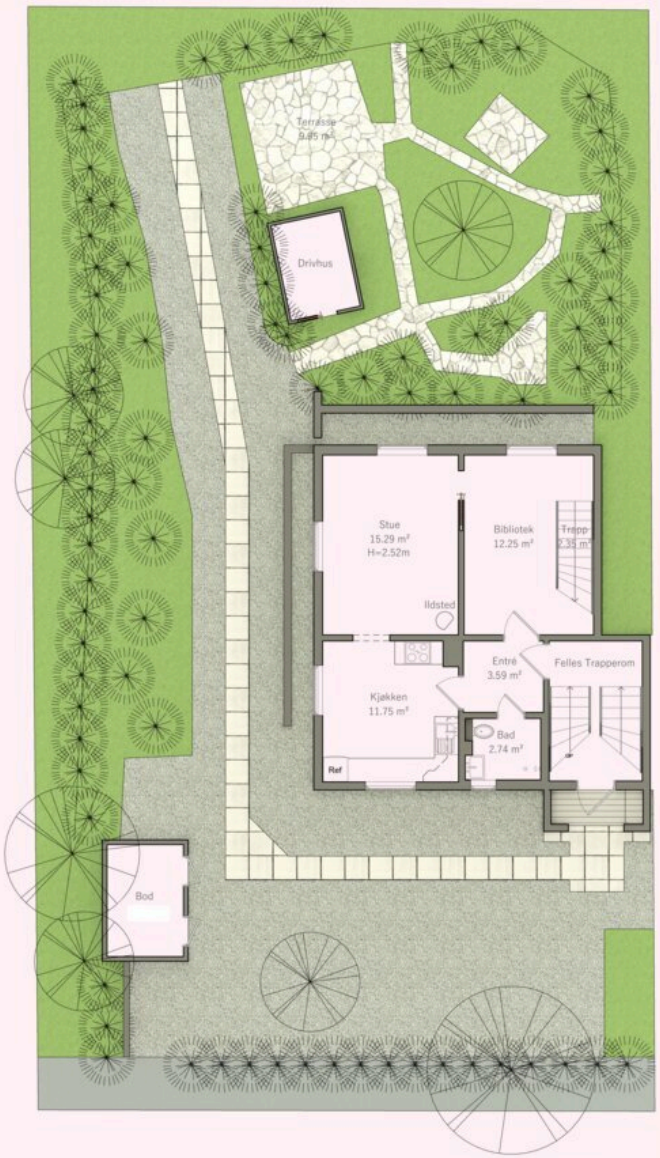
*Mulighet å overta selgers parkeringsleie. Se pkt. "parkering".

Planløsning



Planløsning





Lensmann
Hiorths allé 14

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D






















BJØRNEBOE


Fiodor Dostojevskij
ULYSSES 1
ULYSSES 2
CARSTEN JENSEN
VI DE DRUKNEDE
press
KERSTIN EKMAN
De besatte - Første del
De besatte - Anden del





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0164/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Kyrre Kverndokk
Anja Mansrud

Kjøpesum og omkostninger
9 850 000,- (Prisantydning)
145 687,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 995 687,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 010 337,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 019 837,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
Kjeller:
BRA-i: 34 kvm. Bad, 2 soverom, gang, kott
Total BRA: 34 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, kjøkken, bibliotek, stue
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 10 kvm.

Standard
På Malerhaugen finner du denne unike leiligheten som kombinerer komfort med sjarmerende omgivelser. Boligen ligger i et idyllisk og solrikt område hvor det er lett og trives. Hagen er en grønn oase - sannsynligvis en av områdets mest frodige og opparbeidede hager.

Underetasjen ble bygget om til boligdel i 2013 etter tegninger fra arkitekt Kåre Kverndokk. Arealet ble funksjonelt utformet med to soverom, bad, innvendig bod og direkte adkomst til vaskerom/fellesbod. Det ble etablert godkjente rømningsvinduer på soverommene med tilhørende rømningsstiger. I forbindelse med arbeidene ble det også lagt radonsperre.

Første etasje ble oppgradert i 2012. Arbeidene omfattet blant annet nytt elektrisk anlegg, nytt sikringsskap og utskifting av vinduer. Det ble installert rentbrennende peisovn i 2014, samtidig som brannmur ble sparklet og malt. Innmaten i peisovnen ble skiftet i 2025.

Øvrige oppgraderinger:

* Uteboder oppført i 2015 og malt på nytt i 2025
* Pipe rehabilitert i 2013
* Takstein byttet i 2013
* Fasade malt i 2016
* Ekspansjonskar på vannrør montert i 2023
* Nye fiberkabler fra Telia etablert i 2024
* Montert egen utekontakt
* Uttak for utekran etablert via kjellerbod med egen stoppkran

Hageparsellen er betydelig opparbeidet med flere hyggelige soner. I 2015 ble det etablert drivhus, pergola og skiferbelagt terrasse. Det er senere anlagt ytterligere skiferganger, kjøkkenhage med plantekasser og variert beplantning.

Hagen har blant annet to epletrær, to morelltrær, solbær, bjørnebær, bringebær, druestokk og kvedebusk. Det er også plantet en rekke stauder som gir blomstring gjennom store deler av sesongen. Hagen har gode vekstforhold med kalkrik jord, noe som gir gode forhold for ulike typer beplantning.

Området er kjent for sin stillhet og koselige atmosfære, samtidig som det ligger nært alt du trenger. Her bor du bare en kort spasertur unna T-bane (Ensjø og Helsfyr). Sistnevnte er også et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Videre er det kort vei til butikker, kafeer og livlige møteplasser på Ensjø og Fyrstikktorget. I nærområdet er det et aktivt lokalmiljø med blant annet musikkfest, sommermarked og utendørs filmvisninger. I nabolaget er også Malerhaugen velhus der velforeningen arrangerer aktiviteter for barn og unge. For de naturglade er det enkel tilgang til turområder som Svartdalsparken og Alnaelva, i tillegg til sjarmerende Kampen Bondegård.

Nærmere innhold:

Første etasje:

Stue:
Lys og pen stue med naturlig lysinnslipp fra flere sider. God plass til sofagruppe og sofabord. Rentbrennende peisovn som varmer godt i kaldere årstider.

Kjøkken:
Eldre og velholdt kjøkkeninnredning fra JKE design med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Det er installert lekkasjestopper. Kjøkkenbenk og oppvaskkum ble byttet i 2012. Øvrige overflater på kjøkkenet ble også pusset opp da.

Bad:
Flislagt bad med dusjnisje, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Elektrisk vifte. Varme i gulv. Badet ble pusset opp av forrige eier, i 2009.

Bibliotek:
Lyst bibliotek/arbeidsrom med veggdekkende bokhyller og utsikt mot hagen. Plass til arbeidspult/kontorløsning. Rommet har flere mulige bruksmuligheter.

Gang/entré:
Entré med klassisk sjakkmønstret gulv og god plass til oppbevaring.

Underetasje:
I 2013 innredet og bruksendret dagens eier underetasjen. Ferdigattest foreligger.

Bad:
Nytt bad ble etablert i 2013. Badet er flislagt med badekar og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Elektrisk styrt vifte. Varme i gulv.

Soverom 1:
Lyst og pent hovedsoverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har en smart garderobeløsning samt tilgang til bod for ytterligere oppbevaring.

Soverom 2:
Soverom 2 er et fleksibelt rom med flere bruksmuligheter. Rommet egnet seg godt som barne- eller gjesterom. Her er det også plass til et kontorhjørne.

Annet:

Markterrasse i hagen med skiferheller. Terrassen er på ca. 10 m². Terrassen er frittliggende i den delen av hagen som disponeres av leiligheten.
Drivhus og arkitekttegnet pergola/skiferbelagt uteplass etablert i 2015. Arbeidet ble gjort av anleggsgartnerfirmaet Kreativt landskap AS.
Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduer er byttet i 2012 av Byggimpuls i 1. etg. Kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede og med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 2013.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
*Selger har i flere år leid en parkeringsplass i Malerhaugveien 8. Dette leieforholdet kan overtas om ønskelig. Pris 1 000 kr pr. måned.

Malerhaugen byggeselskap disponerer parkeringsplassene i stikkveien rundt Lena Hiorths Plass. Disse kan beboere benytte uten kostnad. Det er et førstemann til mølla-prinsipp som gjør at man ikke er garantert parkering.

Megler er i tillegg kjent med noen potensielle muligheter for leie av parkeringsplass i området. Kfr. evt. med megler.

For øvrig er det gateparkering etter områdets bestemmelser og beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år
Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
I regi av byggeselskapet:

2026: Bytte av avløpsrør på deler av byggeselskapets eiendom fra nr. 19 og ned til nr. 11
2024: Utbedring av takbeslag LHA 16 (Kaasa Bygg & Eiendom).
2023: Bytte av infrastruktur til internett (Telia). Installasjon av ekspansjonskar grunnet høyt trykk (Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift). Kartlegging av stoppekraner (Eilertsen rørservice).
2022: Drenering av LHA 17. Utskifting av blikkenslagermateriale rundt vinduer og vannbrett på murhus.
2019: Drenering av LHA 19. (ikke rundt hele huset). GET installerte nye kabler for bedre internettkapasitet.
2018: Bygget ny trapp ned til Malerhaugveien. Bygget støttemur bak en bod og laget nytt bed.
2017: Rørfornying fra felles forgreiningspunkt og til påkobling til det kommunale systemet. Sjekk av brannvernutstyr i både fellesarealer og private leiligheter i regi av Aktiv Brannvern. Nye røykvarslere og fungerende pulverapparat ble sørget for i oppganger og kjeller, mens i de private leilighetene ble det forsikret at det var en fungerende røykvarsler og et fungerende pulverapparat per leilighet.
2016: Maling av alle trehus. Utskiftning av dårlige bord og vindskier. Forundersøkelser og tilstandsrappport av rør frem til kommunalt forgreningspunkt.
2015: Utskifting av rør i LHA 21.
2014: Takutskiftning LHA 21
2013: Piperehabilitering. To tak ble skiftet (LHA 14 og LHA 15). Utført radonmåling i 1. etasje og kjeller. Drenering i LHA14.
2012: Gjennomført anbudsrunde for felles avtale for røykvarslere og pulverapparater i alle leiligheter. Leverandør: Aktiv Brannvern AS.
2011: Takutskiftning LHA 18

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det ble etablert nytt bad i kjeller i 2013. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Rørarbeidene ble utført av Oslo og Akershus Rørleggerbedrift AS. Badet i første etasje ble pusset opp av tidligere eier i 2009. Vi fikk ikke overlevert dokumentasjon på arbeidene utført på badet i første etasje da vi overtok.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det ble etablert smøremembran på badet i kjeller i forbindelse med oppføring av badet i 2013. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Badet i første etasje ble som nevnt over rehabilitert av tidligere eier i 2009.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Badet i kjelleren er etablert i 2013. Da ble også vaskerommet etablert, og bunnledningen som går under gulvet i leiligheten ble byttet. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Rørarbeidene ble utført av Oslo og Akershus rørleggerbedrift AS.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det var piperehabilitering i 2014. Det ble da ført på støp i pipeløpene. Dette ble gjort i regi av styret i byggeselskapet og ble utført av PipeRep A/S. Samme år ble det satt inn ny rentbrennende ovn i leiligheten. Det ble gjort av Varmefag A/S. Taket ble byttet ca 2014 i regi av byggeselskapet.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det ble gjort i forbindelse med utbygging av kjelleren. Moderne Byggfornyelse.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Anlegget ble gjennomgått og oppdatert ved kjøp i 2012. Deretter ble det utvidet i forbindelse med kjellerutbygging i 2013. Alt elektrikerarbeid er gjort av Elektrikeren Majorstua, det gjelder også småarbeider utført siden 2013.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført?
15. september 2017.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i

din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar:
Ekspansjonskar for vanntilførslen til huset ble installert i 2024. Bunnledning under leiligheten ble byttet i 2013. I 2016 utførte Sannes Transport/TT Teknikk en kamerabefaring av alle rør ut til offentlige rør. I de husene hvor det var behov ble det lagt strømpe i rør som sikkerhetstiltak.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Kjelleren bygd ut i 2013. Det foreligger ferdigattest datert 11. desember 2013.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar:
Vinduer i første etasje ble byttet i 2012. Arbeidet ble gjort av Byggimpuls.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Siste radonmåling ble gjennomført i 2015. Årsverdiene var på hhv. 57 og 58 Bq/m³ for soverommene i kjelleren. Det foreligger dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv:
Det er noe svertesopp i silikonfugen under badekaret på badet i kjelleren.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv:
Det er en sprekk i murpussen i det ene rommet i kjelleren. Det er over panelovnen, og er sannsynligvis bare i pussen.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv:
Vi har sett noen skjeggkre på badet i kjelleren.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: 1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduer er byttet i 2012 av Byggimpuls i 1. etg. Kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede og med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 2013.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Dører: 1. etg.: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Glatt brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) ut i fellesarealer i kjelleren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Markterrasse i hagen med skiferheller. Terrassen er på ca. 10 m². Terrassen er frittliggende i den delen av hagen som disponeres av leiligheten.

Drivhus og arkitekttegnet pergola/skiferbelagt uteplass etablert i 2015. Arbeidet ble gjort av anleggsgartnerfirmaet Kreativt landskap AS.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

Kjeller, målinger i soverom: 1 mm. over 2 meter og ca. 10 mm. gjennom hele rommet. Gang: 3 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i bibliotek: 12 mm. over 2 meter og ca. 10

mm. gjennom hele rommet. Gang: 19 mm. over 2 meter og ca. 21 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Pipe og ildsted: Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen oppe med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider oppe. Pipeløp er opplyst å være rehabilitert i regi av aksjelaget i 2013. Arbeidene er utført av Piperep AS i 2013. Det ble da ført på støp i pipeløpene.

Ovnen er byttet i 2014 av Varmefag. Innmat i peisovn byttet i 2025.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det var et varslet tilsyn i aksjelaget som skulle vært utført i mars 2026, men som ble utsatt. Nytt tidspunkt er 2. juni.

Rom Under Terreng: Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig (ikke plateslått) på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt uten å avdekke forhøyede verdier.

Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige steder. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi helt andre resultater og denne konkrete undersøkelsen er et øyeblikksbilde. Overvåking over tid vil gi et bedre statistisk grunnlag for vurdering. Været på befaringen er sol og tørt vårvær.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Synlig knotteplast (grunnmursplate) med beslag på muren, samt isolasjon (10 cm.) utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Det er opplyst at dreneringen er byttet i 2013 og utført av Moderne Byggfornyelse. Det er lagt drenerende masser rundt bygget.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong.

Terrengforhold: Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende. Det er drenerende masser (grus) inn mot husveggen.

TG2
Overflater - 2
Det kan se ut som himlingsplatene er sparklet og malt i skjøter. Sparkel er i ferd med å sprekke opp. Se bilde.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Avvik på flater er i hovedsak estetisk.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører - 2
Dørene har bruksslitasje og subber i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak: Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er svertesopp i silikonfuger. Svertesopp kan skyldes manglende rengjøring over tid og/eller dårlig ventilering. Noen typer silikon er mer utsatt for svertesopp.
Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres. Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggteknisk forskrift.
Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer

pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Punktsjekk med vater viser at gulvet er omtrent i vater på et mindre område utenfor dusjen.
Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Dusjvann renner til sluk og det er skjønnsmessig vurdert at badet fungerer i det daglige.

Ved å installere dusjkabinett sikrer man god kontroll med dusjvann.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Ukjent entreprenør.

Det er ikke membran inne i sisternekasse.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Se illustrasjon for prinsipp av membran i sisterne kasse. Manglende tetting med membran inne i sisterne kan medføre at vannskader ved eventuelle lekkasjer fra sisternen.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning. Svelleskader på servantskapet. Se bilde.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres. Se egen prinsippskisse.

Delamineringen på servantskapet er estetisk og har liten praktisk betydning. Ved utbedring må skapet byttes.

1. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er noen bruksmerker og bruksmerker på innredningen. Kjøkkenet fungerer.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

1. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er ikke avdekket sprekker/riss. Skråriss i soverommet ut mot hagen og horisontalt riss på inngangssiden.
Konsekvens/tiltak: Sprekker og riss bør tettes og på generelt grunnlag overvåkes. Hvis rissene er gjennomgående vil dette gi økt risiko for fuktgjennomtrengning. Drenering og knotteplast gir beskyttelse utvendig.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Det er opplyst at det ble lagt radonsperre i forbindelse med ombygging i 2013. Radonmålinger ble utført i 2015 og det var da 57 og 58 bq/m3. Det er fremvist målerapport.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Håndløper/rekkverk innvendig trapp: Det skal være to håndløpere i trapper.
Konsekvens/tiltak:
Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

To pendler over kjøkkenbenken
Ph-lampe over kjøkkenbordet
Pendel over stuebord
Fire vegghengte lampetter I stua
Begge pendellampene i biblioteket (midt i rommet og i hjørnet over lenestolen)

Hyller: Stringhyllestsystemet i sin helhet, inkludert skapseksjoner og skuffeseksjon.

Ute: Vanningssystem i drivhuset (ikke fastmontert)
Bryggerkjele i hagen (ikke fastmontert)
Gul trepeon, som står midt i hagen, og asparges/stjernemelde fra kasser i kjøkkenhagen

Følgende hvitevarer følger med boligen:

Alle.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre. Når det gjelder utleie av bolig kan denne gjelde for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har disponert boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier. Selskapet kan maksimum leie ut 5 leiligheter om gangen.

Kortidssutleie, her definert som utleie med varighet under 90 dager per kalenderår og at man selv ikke bor i leiligheten i perioden, må godkjennes med samtykke fra de andre enhetene i huset, og styret må underrettes.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvene, i ett soverom i kjelleren pluss gangen oppe. Termostaten til gulvvarmen i det ene soverommet fungerer ikke.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14066 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 841,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, renter og avdrag andel fellesgjeld, grunnpakke fra Telia, forretningsførsel m.m.

Herav:

Lån 1 079,96
Boligleie 3 252,39
Kabel-tv 509,00

Felleskostnadene ble sist justert 01.01.2026 og justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske utgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 868 671,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 474 682,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

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.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Leveres via Telia gjennom boligselskapet.

Det kan velges mellom 3 ulike pakker i Flex-avtalen som byggeslskapet har:

- Grunnpakke på 50 internett hastighet og 50 TV poeng
- 750 internett hastighet uten TV
- 110 TV poeng uten internett

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Leiligheten er tilknyttet AS Malerhaugen Byggeselskap
- Aksjeboligmodellen innebærer at aksjelaget eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer som gir leierett til en bestemt bolig.
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf. 22 86 55 00
- Ingen forkjøpsrett
- Det arrangeres fellesdugnad for byggeselskapet 2 ganger per år. Da klippes hekkene ut mot veien, det feies og klargjøres for vår / høst. Da bestilles det container til hageavfall, serveres pølser og er generelt god stemning
- Boligaksjeselskapet består av 44 leiligheter
- Aksjelaget har egen hjemmeside (www.malerhaugen.info) samt egen Facebook-side. Styrets e-post: malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no.
- Det er et godt bomiljø på Malerhaugen med f.eks. årlige musikkfester og dugnader. På festene har det tidligere blitt ordnet helgrillet lam, langbord i stikkveien og aktiviteter for barna.
- Det er opparbeidet en flott "Nabolagshage" like ved lekeplassen i Lensmann Hiorths Allé. Denne ble etablert i 2018 av Malerhaugen Vel. Alle i området er velkomne til å bruke hagen.
- Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464079
- Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var 603 198 kr.
- Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet
- Hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus. Vedlikehold/fornyelse av denne er også den enkelte aksjonærs ansvar. I tillegg har aksjonærene i de enkelte hus ansvaret for vedlikeholdet/fornyelse av felles uteareal i tilknytning til hvert hus. Det skal være tillatt å bevege seg fritt rundt de enkelte hus primært langs husveggen der det er mulig.
- Ved oppsetting av utepeis, platting, utekjøkken, levegg, gjerde eller lignende skal skisse godkjent av berørte parter (tilstøtende hager og naboer) oversendes styret for godkjenning før igangsettelse.
Beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.
- Bygningsmessige arbeider som medfører forandringer av leiligheten er ikke tillatt uten godkjennelse av styret
- Innganger og trappeoppganger rengjøres på rundgang
- Snømåking og plenklipping av felles arealer skjer etter intern avtale i huset
- Gjenstander må ikke hensettes i oppganger eller annet sted der de kan være til hinder for fri ferdsel, eller til sjenanse for de andre beboerne.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:

Styrets årsrapport:
- Utbedret gangveien ned mot Malerhaugvegen
- Avløpsrør: Dette arbeidet er nå avsluttet og ferdigstillt. Styret gjennomførte en befaring sammen med involverte parter. Det kom noen få tilbakemeldinger fra beboere om standard på tilbakestilling. Styret har løpende kontakt med graver og rørlegger vedrørende dette.
- Styret ønsker å heve honoraret til 160.000 kr. pr år. Styret tenker at dette er en rimelig økning med tanke på arbeidsmengde og ansvar.
- Etter HMS-runde med fokus på brannvern, ble det avdekket noen mangler mtp. antall brannslukningsapparater og optiske røykvarslere. Det ble derfor kjøpt inn nytt utstyr som ble fordelt til de aktuelle hus.
- Diverse: Styret har vært invovert i diverse “nabotvister”

som omhandler grenser for utearealer og fordeling av boder. Her har vi henvist til designveileder og vedtekter. Og den sammenhengen har vi også hatt flere telefonmøter med Dan Dokken i OBOS for hjelp og klargjøring. Styret ønsker å jobbe videre med tekst og innhold i retningslinjene for å forenkle kommende prosesser og spørsmål om areal ute og inne.

Se årsberetning for nærmere informasjon.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Alle fire aksjonærer i hvert hus er i fellesskap ansvarlig for følgende:

- Alle vinduene i husets fellesarealer.
Dette gjelder både ut- og innvendig vedlikehold (maling, kitting o.l.) og fornyelse/utskifting.
- Husets inngangsdør, inklusive callingutstyr, ringeklokker og lignende.
- Vedlikehold av trappeoppgangen fra kjeller til loft
- Fellesområdene i kjeller og på loft som inkluderer dører, vinduer, sluk/avløp.

Demokratiet råder slik at eierne tilknyttet minst 3 av de 4 leilighetene bestemmer om vedlikeholdsarbeid / tiltak utføres eller ikke.

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Eksempler; Vedlikehold av husenes fasade, pipeløp i husene, tak og rør fra kommunal ledningsnett til husets felles forgreiningspunkt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 145 687,-pr. 01.05.2026

Aksjelag har anledning til å være tilknyttet et sikringsfond som dekker eventuelt manglende innbetaling av husleie. Dette aksjelaget er ikke tilknyttet et slikt fond, noe som vil kunne medføre en risiko for økt husleie dersom andre aksjeeiere ikke betaler sin husleie. Aksjelaget har imidlertid legalpant i aksjene, og manglende betaling av husleie kan dermed tvangsinndrives av aksjelaget.

Lån 1:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207541583
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 3 343 111,00
Andel av saldo: 79 780,46
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Lån 2:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208494252
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 2 761 728,00
Andel av saldo: 65 906,24
Innfrielsesdato: 30.01.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 14 446,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Boligselskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er bare anledning til å holde ett husdyr i hver leilighet. Det har ved flere tilfeller tidligere blitt gitt tillatelser til å holde flere dyr.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 76464079

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 628 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Det er vedtektsfestet at hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus. Styret jobber med å lage et kart over hagearealet som viser hvordan disse er inndelt rundt

hver hus.

Eiendommen ligger nydelig til på vakre Malerhaugen som er en skjermet og grønn oase - en skjult perle for mange med kun kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud på Ensjø!

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2015. Målingen viste hhv. 57 og 58 becquerel per kubikkmeter for soverommene i kjeller. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv beliggenhet i et av områdets mest etterspurte strøk

Malerhaugveien er en av de mest attraktive adressene i området – sentralt plassert, men samtidig med en landlig og tilbaketrukket atmosfære. Området ble utviklet på 1920-tallet, med bebyggelse tegnet av arkitekt Rivertz, en av tidens mest betydningsfulle arkitekter. Bebyggelsen er helhetlig planlagt etter prinsippene for engelsk hageby.

Området består av idylliske 2- og 4-mannsboliger og funkis lavblokker, omkranset av alléer, blindveier og frodige hager. Selv om beliggenheten er nær en hovedfartsåre, oppleves området som stille og fredelig.

Her finner du et aktivt og inkluderende nabolag med blant annet musikk- og sommerfester, julefeiring for barn og utekino i høstmørket. En grønn oase – bare ti minutter på sykkel til sentrum.

Barnevennlig og familievennlig

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med blant annet stor, solrik hage. Lensmann Hiorths Allé er en rolig blindgate, og i samme gate ligger en fin lekeplass. Her bor man sentralt, men med trygge og barnevennlige omgivelser.

Nært skoler og barnehager

Det er kort vei til flere gode skoler, blant annet Hasle skole, Teglverket skole og Fyrstikkalleen skole – sistnevnte er både ungdoms- og videregående skole og meget populær. I tillegg finnes Jordal skole, Kampen skole og Nyskolen i nærområdet. Flere barnehager er også lett tilgjengelige.

Meget gode kollektivforbindelser

Det er ca. 400 meter til T-bane på Ensjø og Helsfyr, og kun 200 meter til bussholdeplasser med hyppige avganger. T-banen (linje 1–4) bruker kun seks minutter til sentrum. Fra Helsfyr går blant annet buss 21, 28, 37, 58, 66, 68, 76 og flybussen. Flere av bussene har avgang hvert femte minutt i rushtiden.

Spennende serveringssteder i nærheten

For voksne og matinteresserte finnes det flere unike spisesteder i nærheten, som Kampen Bistro, Vålerenga Vertshus, Lille Kampen Kafé og Smia.

Et område i stadig utvikling

Bydelen er i sterk utvikling, med kort vei til Ensjøbyen – et tidligere industriområde som gradvis transformeres til et moderne boområde med skoler, parker og grøntområder. Visjonen er å skape et levende bymiljø for urbane mennesker med sans for natur og friluftsliv.

Det er kort vei til servicetilbud på Fyrstikktorget, Hasle Torg, Vinslottet og Ensjø. God infrastruktur og offentlig transport gir høy fleksibilitet i hverdagen.

Alt du trenger – rett i nærheten

Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Spar ligger kun få minutter unna. På Ensjø Torg finner du Åpent Bakeri – perfekt for ferskt brød og kaffe på vei til jobb. I Tiedemannsbyen ligger det populære bakeriet Boulangerie M, som også tilbyr italiensk pizza.

Gladengveien byr på spisesteder som isbaren Happis, Sushi og Thai Ensjø, Kinabolle og Frøken Smillas gastropub. På Helsfyr ligger det hyggelige spisestedet Nord, og Hasle Torg kjøpesenter tilbyr blant annet Coop Mega, Baker Hansen og Floriss. Vinmonopolet er ikke lenger på Fyrstikktorget, men det er kort vei til Tøyen, Grønland Basar og Oslo sentrum – enkelt tilgjengelig både med bil og kollektivt. E6 er også lett tilgjengelig.

Parker, turmuligheter og treningstilbud

Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv, med tur- og sykkelveier som strekker seg fra sentrum til Grefsenkollen og Østmarka. Grønne områder som Tiedemannsparken, Botanisk hage, Jordal Amfi, Middelalderparken og parkdragene ved Valle Hovin er alle i nærheten. Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for idrett og store arrangementer. Tøyenparken, med Øyafestivalen hver august, er også i nærområdet. Tur- og sykkelveinettet gir enkel tilgang videre mot både sentrum, Grefsenkollen og Østmarka.

Fra Tøyen togstasjon (del av Gjøvikbanen) kan du enkelt ta toget mot Nordmarka. SATS Kampen og SATS Hasle Torg ligger ca. ti minutters gange unna.

Enkel adkomst med bil og kollektivtransport

Alt av daglig tilbud finnes i nærheten, men dersom behovet er større, tar T-banen deg raskt til sentrum. Helsfyr er et viktig kollektivknutepunkt med flere

bussruter og T-banelinjer. Ensjø T-banestasjon (linje 1–4) er også like i nærheten. Nærmeste bussholdeplass er i Grenseveien, med blant annet buss 21 (Helsfyr–Tjuvholmen), som tar deg til sentrum på ca. 8 minutter. Med bil bruker du ca. 5 minutter til Grønland og Oslo S, 6 minutter til Ekeberg og 29 minutter til Oslo lufthavn.

Skoler, barnehager og aktivitetstilbud

Leiligheten har kort vei til et bredt utvalg av skoler og barnehager. I nærområdet finnes lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, idrettshall og treningssenter. Boligen sogner per i dag til Teglverket barne- og ungdomsskole. Flere av barnehagene fungerer også som åpne lekeplasser utenom åpningstid.

Det foreligger planer om bygging av ny barne- og ungdomsskole i nærområdet.

Fremtidig utvikling

Området har gjennomgått omfattende utvikling de siste årene med boliger, infrastruktur og servicetilbud. Noen prosjekter og parkdrag gjenstår fortsatt. Like ved boligen er Østre parkdrag etablert – et grøntområde med naturlig preg, inkludert Barnas naturpark. Første fase omfatter området mellom Malerhaugveien, Gladengveien og Stålverksveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 11.07.1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.2013 vedr. bruksendring av kjeller. Byggemeldt tegning av kjeller stemmer overens med dagens planløsning. Opprinnelig planløsning i 1. etg. består av soverom og stue, men bruken er endret og soverommet tatt i bruk som stue.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2864, datert 14.05.1986. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9
Saksnummer: 2025/10502 - Byggesak. Mottatt sak: 22.09.2025
- Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse: Grenseveien 97. Saksnummer: 2025/09836 - Byggesak. Mottatt sak: 16.09.2025

- Karoline Kristiansens vei 1 - 9 - Fyrstikktorget - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201703173 - Reguleringssak. Mottatt sak: 24.02.2017
Fyrstikktorget Eiendom v/Stor Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Karoline Kristiansens vei 1-9 til bolig/forretning/kontor med mer, samt torg og gatetun. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert med hensynssone bevaring og dagens bruk videreføres. I tillegg foreslås det to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter med i hovedsak boliger og utadrettede funksjoner på gateplan. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2 med byggehøyde på maksimalt 42 meter.

- Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202209626 - Reguleringssak. Mottatt sak: 24.06.2022
Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringseiendommer til et variert og bymessig kvartal med høyere utnyttelse, blandede
funksjoner og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, inkludert på tak av Ensjøveien 22.

- Grenseveien 99 og 107 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202017619 - Reguleringssak. Mottatt sak: 04.11.2020
Grenseveien 99 AS/Grenseveien 107 AS planlegger to næringsbygg med utadrettet virksomhet og kulturformål fortrinnsvis i 1. og 2. etasje, samt deler av underetasjer. Planarbeidet skal undersøke varierte bygningsvolumer med søkelys på å styrke krysset Grensesvingen/Grenseveien og å ramme inn et nytt torg, samt sikre gode overganger til nærområdet og begrense negative konsekvenser for omgivelsene.

- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201918011 - Reguleringssak. Mottatt sak: 04.11.2019
Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser, er å transformere dagens bilbaserte næringsbygg og parkeringsarealer til et boligkvartal med

bymessige kvaliteter.

Det bygges mye i området i og rundt Ensjø.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/130/17:
19.01.1923 - Dokumentnr: 920418 - Best. om vann/kloakkledn.

22.08.1924 - Dokumentnr: 912200 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

26.11.1949 - Dokumentnr: 13868 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

11.09.1979 - Dokumentnr: 22791 - Skjønn

26.02.2014 - Dokumentnr: 162524 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder boder
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Midlertidig dispensasjon fra vegloven

22.04.2020 - Dokumentnr: 2364776 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Bestemmelse om bod

12.04.1912 - Dokumentnr: 900105 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:1

24.01.1913 - Dokumentnr: 900033 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:18

03.03.1922 - Dokumentnr: 900113 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:22

03.03.1922 - Dokumentnr: 900114 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:23

20.10.1922 - Dokumentnr: 992786 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 130 BNR 20 OG 21

24.11.1922 - Dokumentnr: 900763 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:24

08.04.1943 - Dokumentnr: 906766 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:49
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 965,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon Malerhaugen hageby) kr. 16 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 3 535,-
Pantesperre m/urådighet aksje OBOS kr. 4 150,-
Utlegg foto kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. mai 2026

Ansvarlig megler
Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lensmann Hiorths allé 14

Nabolaget Ensjø - vurdert av 339 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**9 min** 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**11 min** 0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	**16 min** 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**7 min** 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**11 min** 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**9 min** 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	**14 min**

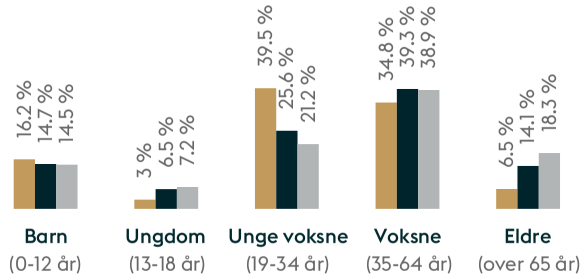
Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	**5 min** 0.4 km
Etterstadgata Totalt 7 ulike linjer	**5 min** 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**18 min** 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**23 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 4.3 km

Barnehager

Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	**2 min** 0.2 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 ... 117 barn	**4 min** 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	9 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	8 min

«Hyggelig miljø. Mange hunder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Lensmann Hiorths allé 14

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	9 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole		14 min

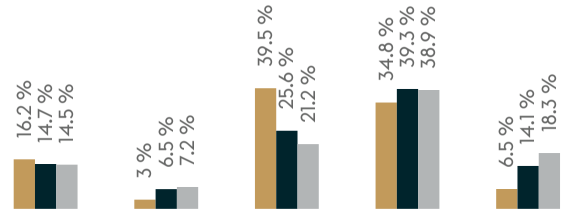
Offentlig transport

Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Etterstadgata	Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	23 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.3 km

Barnehager

Malerhaugen barnehage (1-5 år)	45 barn	2 min 0.2 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...	113 barn	4 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år)	72 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	9 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	8 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anja Mansrud	9578-5999-4-2171090	2026-05-17 18:28:00
Kyrre Kverndokk	9578-5997-4-598830	2026-05-17 18:22:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. mai 2026

Oppdragsnummer
21-0164/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lensmann Hiorths allé 14, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Kyrre Kverndokk, Anja Mansrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mars 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76464079
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert nytt bad i kjeller i 2013. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Rørarbeidene ble utført av Oslo og Akershus Rørleggerbedrift AS. Badet i første etasje ble pusset opp av tidligere eier i 2009. Vi fikk ikke overlevert dokumentasjon på arbeidene utført på badet i første etasje da vi overtok.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert smøremembran på badet i kjeller i forbindelse med oppføring av badet i 2013. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Badet i første etasje ble som nevnt over rehabilitert av tidligere eier i 2009.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i kjelleren er etablert i 2013. Da ble også vaskerommet etablert, og bunnledningen som går under gulvet i leiligheten ble byttet. Arbeidet ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Rørarbeidene ble utført av Oslo og Akershus rørleggerbedrift AS.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var piperehabilitering i 2014. Det ble da ført på støp i pipeløpene. Dette ble gjort i regi av styret i byggeselskapet og ble utført av PipeRep A/S. Samme år ble det satt inn ny rentbrennende ovn i leiligheten. Det ble gjort av Varmefag A/S. Taket ble byttet ca 2014 i regi av byggeselskapet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort i forbindelse med utbygging av kjelleren. Moderne Byggfornyelse.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anlegget ble gjennomgått og oppdatert ved kjøp i 2012. Deretter ble det utvidet i forbindelse med kjellerutbygging i 2013. Alt elektrikerarbeid er gjort av Elektrikeren Majorstua, det gjelder også småarbeider utført siden 2013.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 15. september 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ekspansjonskar for vanntilførslen til huset ble installert i 2024. Bunnledning under leiligheten ble byttet i 2013. i 2016 utførte Sannes Transport/TT Teknikk en kamerabefaring av alle rør ut til offentlige rør. I de husene hvor det var behov ble det lagt strømpe i rør som sikkerhetstiltak.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelleren bygd ut i 2013. Det foreligger ferdigattest datert 11. desember 2013.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Vinduer i første etasje ble byttet i 2012. Arbeidet ble gjort av Byggimpuls.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Siste radonmåling ble gjennomført i 2015. Årsverdiene var på hhv. 57 og 58 Bq/m^3 for soverommene i kjelleren. Det foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er noe svertesopp i silikonfugen under badekaret på badet i kjelleren.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i murpussen i det ene rommet i kjelleren. Det er over panelovnen, og er sannsynligvis bare i pussen.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har sett noen skjeggkre på badet i kjelleren.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Etter byggetegningene fra 2013, skal boligen være på 85 kvm.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Utebodene er plassert nærmere vei enn hva loven tillater. Plan- og bygningsetaten har gitt unntak. Dette er tinglyst.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0164/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kyrre Kverndokk	**2026-05-17**	**Anja Mansrud**	**2026-05-17**

Identifikasjon

Kyrre Kverndokk

Identifikasjon

Anja Mansrud

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Leilighet
Lensmann Hiorths allé 14 , 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 17
Aksjenummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3373 **Eiendomsverdi ref nr:** DR7714

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Leilighet - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Bygning oppført med bindingsverk med stående malt panel. Fasaden ble malt og enkelte bord i kledningen byttet i 2016.

Skråtak i trekonstruksjon tekket med takstein. Taket er tekket i 2013 i følge aksjelagets vedlikeholdsoversikt.

1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduer er byttet i 2012 av Byggimpuls i 1. etg. Kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede og med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 2013.

1. etg.: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Glatt brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) ut i fellesarealer i kjelleren.

Markterrasse i hagen med skiferheller. Terrassen er på ca. 10 m². Terrassen er frittliggende i den delen av hagen som disponeres av leiligheten.

Drivhus og arkitekttegnet pergola/skiferbelagt uteplass etablert i 2015. Arbeidet ble gjort av anleggsgartnerfirmaet Kreativt landskap AS.

Drivhus i hagen på ca. 4,5 m². (Ikke vurdert).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett. Linolium i gangen oppe. Veggflater: Malte glatte flater. Himling: Malte himlingsplater. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Parkett og linolium er lagt og flater er malt i 2012. Arbeidene ble utført av Friendly House. (Ref. eier).

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen oppe med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider oppe. Pipeløp er opplyst å være rehabilitert i regi av aksjelaget i 2013. Arbeidene er utført av Piperep AS i 2013. Det ble da ført på støp i pipeløpene. Ovnen er byttet i 2014 av Varmefag. Innmat i peisovn byttet i 2025.

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig (ikke plateslått) på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt uten å avdekke forhøyede verdier.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Håndløper på én side av trappen.

Profilerte innerdører med terskler. Glatt skyvedør mellom stue og bibliotek. Noen bruksmerker forekommer.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvene, i ett soverom i kjelleren øvre plan i gangen nede. Termostaten til gulvvarmen i det ene soverommet fungerer ikke. Eier opplyser at alle varmekilder forøvrig fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:

Flislagt bad med badekar og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2013 og ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Oslo og Akershus rørleggerbedrift stod for rørarbeid.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Viften er fuktstyrt. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad 1. etg.:

Flislagt bad med dusjnisje, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2009 og ble utført av tidligere eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk vifte. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Spalteventil i vindu. Avtrekksvifte er byttet i 2020. (Ref. eier).

Det er ikke utført hulltaking. Dusjen, hvor fuktbelastningen størst, vender ut mot yttervegg og oppgang. Det er en luke ved siden av wc. Det er utført fuktmåling bak luken, men dette er ikke det mest fuktutsatte området på badet. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra JKE Design med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper. Kjøkkeninnredning og fliser fra 1994. Øvrige flater er pusset opp i 2012 av firmaet Friendly House. Kjøkkenbenk og oppvaskkum ble byttet i 2012.

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales selv om det ikke var krav på tidspunkt for monteringen av innredningen. (Krav kom i 2010).

Lekkasjestopper er byttet i 2019 i følge datert brukerveiledning. Hvitevarer er fra 2012. Komfyr og tørketrommel er fra 2015 eller 2016. (Ref. eier).

Ventilator fra IKEA med kullfilter. Spalteventil i vinduer. Avtrekksventil i pipe med naturlig oppdrift.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bad 1. etg.: Luke med stoppekran til kjøkken og bad oppe. Bod nede: Rørskap med samlestokker. Rørskapet har drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ut på baderomsgulvet. Det ligger kursoversikt og utfylt sjekkliste fra rørlegger i skapet. Synlig plastrør i boden til utekran. Bad kjeller: Skjult anlegg. Fellesareal: Inntaksrør med hovedstoppekran. Oslo og Akershus rørleggerbedrift stod for rørarbeid i forbindelse med etablering av vaskerom i 2013.

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på badet oppe.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Elektrisk avtrekk på badene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet i tillegg til avtrekksventil med naturlig oppdrift. Friskluftsventiler er montert i soverommene i kjelleren.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet. Varmtvannsbereder er installert i 2012.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 7 kurser. Overspenningsvern på 40 A. Sikringsskap i kjelleren med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser.

Elektrisk anlegg er nytt i 2012. Innmat i sikringsskap er byttet. Alt elektrikerarbeid i huset siden 2012 er utført av Elektrikeren Majorstua.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Det er opplyst at det ble lagt radonsperre i forbindelse med ombygging i 2013. Radonmålinger ble utført i 2015 og det var da 57 og 50 bq/m3 . Det er fremvist målerapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

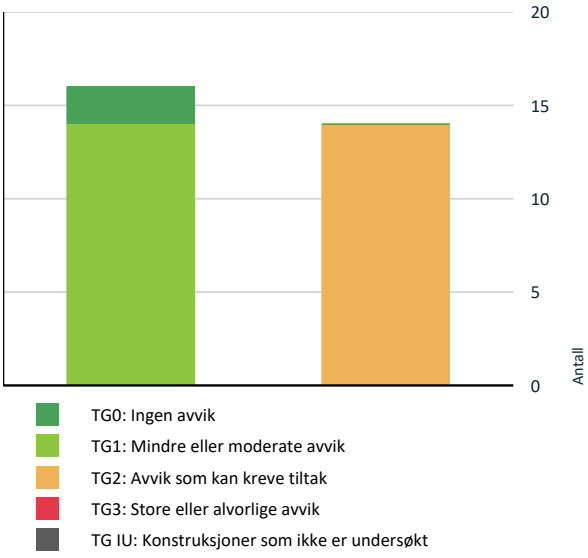
Leilighet

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Kjellerplanet stemmer med byggetegninger fra 2013. Opprinnelig planløsning i 1. etg. består av soverom og stue, men bruken er endret og soverommet tatt i bruk som stue. Dette er ikke søknadspliktig. På tegninger i kjelleren er himlingshøyden satt til 240 cm. Høyeste målte høyde er 234 cm.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, linolium, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Innredet kjeller. Saksnummer 201306192 i kommunens elektroniske arkiv. Det foreligger ferdigattest på tiltaket.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Vinduer er byttet i 2012 av Byggimpuls i 1. etg. Kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede og med vippefunksjon. Vinduene er produsert i 2013.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 1 Dører

Beskrivelse

1. etg.: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Glatt brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) ut i fellesarealer i kjelleren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse i hagen med skiferheller. Terrassen er på ca. 10 m². Terrassen er frittliggende i den delen av hagen som disponeres av leiligheten.

Drivhus og arkitekttegnet pergola/skiferbelagt uteplass etablert i 2015. Arbeidet ble gjort av anleggsgartnerfirmaet Kreativt landskap AS.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Drivhus i hagen på ca. 4,5 m². (Ikke vurdert).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett. Linolium i gangen oppe. Veggflater: Malte glatte flater. Himling: Malte himlingsplater. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Parkett og linolium er lagt og flater er malt i 2012. Arbeidene ble utført av Friendly House. (Ref. eier).

Det er et trinn i kjelleren på ca. 21 cm. (Nivåforskjell).

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Himling 1. etg.: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan se ut som himlingsplatene er sparklet og malt i skjøter. Sparkel er i ferd med å sprekke opp. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Avvik på flater er i hovedsak estetisk.



Sparklede skjøter i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

Kjeller, målinger i soverom: 1 mm. over 2 meter og ca. 10 mm. gjennom hele rommet. Gang: 3 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i bibliotek: 12 mm. over 2 meter og ca. 10 mm. gjennom hele rommet. Gang: 19 mm. over 2 meter og ca. 21 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen oppe med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider oppe. Pipeløp er opplyst å være rehabilitert i regi av aksjelaget i 2013. Arbeidene er utført av Piperep AS i 2013. Det ble da ført på støp i pipeløpene.

Ovnen er byttet i 2014 av Varmefag. Innmat i peisovn byttet i 2025.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det var et varslet tilsyn i aksjelaget som skulle vært utført i mars 2026, men som ble utsatt. Nytt tidspunkt er 2. juni.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig (ikke plateslått) på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt uten å avdekke forhøyede verdier.

Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige steder. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi helt andre resultater og denne konkrete undersøkelsen er et øyeblikksbilde. Overvåking over tid vil gi et bedre statistisk grunnlag for vurdering. Været på befaringen er sol og tørt vårvær.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Håndløper på én side av trappen.

Se eget HMS- punkt annet sted i rapporten for rekkverk/håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Glatt skyvedør mellom stue og bibliotek. Noen bruksmerker forekommer.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Kjøkken og bibliotek: Profilert innerdør til kjøkkenet og dør med glassfelt inn til biblioteket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har bruksslitasje og subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvene, i ett soverom i kjelleren øvre plan i gangen nede. Termostaten til gulvvarmen i det ene soverommet fungerer ikke. Eier opplyser at alle varmekilder forøvrig fungerer.

Termostaten til gulvvarmen i soverommet fungerer ikke. Eier opplyser at alle varmekilder forøvrig fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med badekar og dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2013 og ble utført av Moderne Byggfornyelse AS. Oslo og Akershus rørleggerbedrift stod for rørarbeid.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er svertesopp i silikonfuger. Svertesopp kan skyldes manglende rengjøring over tid og/eller dårlig ventilering. Noen typer silikon er mer utsatt for svertesopp.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må rengjøres.

Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes.



Svertesopp i overgangen mellom gulv og vegg under badekaret.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrenne til underkant terskel er ca. 10 mm. Høyde på terskel er ca. 23 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Det er satt inn badekar med dusjbatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

Tilstandsrapport



Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Viften er fuktstyrt. Overstrømming under døren for tilluft.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2009 og ble utført av tidligere eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights (byttet i 2020).

Det er et par gamle borehull i flis, disse er tettet med silikon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 26 mm. Høyde på terskel er ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med vater viser at gulvet er omtrent i vater på et mindre område utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Dusjvann renner til sluk og det er skjønnsmessig vurdert at badet fungerer i det daglige.

Ved å installere dusjkabinett sikrer man god kontroll med dusjvann.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og synlig sveisemembran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Ukjent entreprenør.

Det er ikke membran inne i sisternekasse.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Se illustrasjon for prinsipp av membran i sisterne kasse. Manglende tetting med membran inne i sisterne kan medføre at vannskader ved eventuelle lekkasjer fra sisternen.

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Svelleskader på servantskapet. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

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

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres. Se egen prinsippskisse.

Delamineringen på servantskapet er estetisk og har liten praktisk betydning. Ved utbedring må skapet byttes.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Spalteventil i vindu.

Avtrekksvifte er byttet i 2020. (Ref. eier).

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking. Dusjen, hvor fuktbelastningen størst, vender ut mot yttervegg og oppgang. Det er en luke ved siden av wc. Det er utført fuktmåling bak luken, men dette er ikke det mest fuktutsatte området på badet. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter MMS 3 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra JKE Design med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper. Kjøkkeninnredning og fliser fra 1994. Øvrige flater er pusset opp i 2012 av firmaet Friendly House. Kjøkkenbenk og oppvaskkum ble byttet i 2012.

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales selv om det ikke var krav på tidspunkt for monteringen av innredningen. (Krav kom i 2010).

Lekkasjestopper er byttet i 2019 i følge datert brukerveiledning. Hvitevarer er fra 2012. Komfyr og tørketrommel er fra 2015 eller 2016. (Ref. eier).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen bruksmerker og bruksmerker på innredningen. Kjøkkenet fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fra IKEA med kullfilter. Spalteventil i vinduer. Avtrekksventil i pipe med naturlig oppdrift.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet.

Bad 1. etg.: Luke med stoppekran til kjøkken og bad oppe.

Bod nede: Rørskap med samlestokker. Rørskapet har drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ut på baderomsgulvet. Det ligger kursoversikt og utfylt sjekkliste fra rørlegger i skapet. Synlig plastrør i boden til utekran. Bad kjeller: Skjult anlegg.

Fellesareal: Inntaksrør med hovedstoppekran.

Oslo og Akershus rørleggerbedrift stod for rørarbeid i forbindelse med etablering av vaskerom i 2013. Det er opplyst at det er montert stoppekran i boden i kjelleren til utevannet etter befaringen. Arbeidet ble utført av Oslo Rørleggervakt AS.

Fra aksjelagets oversikt over vedlikehold: "Installasjon av ekspansjonskar på inngående vannrør p.g.a. høyt trykk inn I leiligheter. LHA 14" Utført at Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS i 2023.



Rørskap.



Inntaksrør med hovedstoppekran i fellesareal.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på badet oppe. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Elektrisk avtrekk på badene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet i tillegg til avtrekksventil med naturlig oppdrift.

Friskluftsventiler er montert i soverommene i kjelleren.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens strenge krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper. Berederen er bygget inn og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen baserer seg derfor på alder og tilkobling.

Varmtvannsbereder er installert i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 7 kurser. Overspenningsvern på 40 A.

Sikringsskap i kjelleren med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser.

Det er fremvist en elsjekk fra mai 2012. Avvik ble utbedret i etterkant.

Elektrisk anlegg er nytt i 2012 (etter elsjekk). Innmat i sikringsskap er byttet. Alt elektrikerarbeid i huset siden 2012 er utført av Elektriker'n Majorstua.

Det er opplyst at anlegget er kontrollert 15. september 2017. Rapport foreligger ikke.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er svart nei på samsvarserklæringer fordi enkelte mindre arbeider mangler dette. Fremlagte samsvarserklæringer er listet opp under.

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2012. Arbeidene er utført av Elektriker'n Majorstua AS og gjelder bytte av sikringer, opplegg av nye kurser til v.v.b., oppvaskmaskin og kjøkken, samt byttet alle kabler stikk og brytere.

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2013. Arbeidene er utført av Elektriker'n Majorstua AS og gjelder arbeider utført i kjelleren i forbindelse med ombygging.

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2014. Arbeidene er utført av Elektriker'n Majorstua AS og gjelder montering av to stikk i stuen.

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2016. Arbeidene er utført av Elektriker'n Majorstua AS og gjelder montering av taklampe.

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2020. Arbeidene er utført av Elektriker'n Majorstua AS og gjelder: "Byttet termostat for vk i gang kjeller, byttet 4stk downlights med LED og vifte på bad 1.etg. Byttet defekt sikring for bad 1.etg."

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2025. Arbeidene er utført av Elektriker'n Majorstua AS. Følgende er utført: "Byttet vifte på bad kjeller, montert 2stk stikk bak sofa for 2stk lampett lamper, lagt 2x2.5pr fra eksisterende stikk. Montert bryter og enkel stikk i tak for lys i bibliotek. Lagt 2x2.5 pr fra eksisterende stikk."

   Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

   Det er fremlagt tre fakturaer uten samsvarserklæring. Det fulgte ikke samsvarserklæring med fakturaene. Dette er for mindre arbeider i 2014, 2016 og 2019. I tillegg ble en erklæring fra 2024 slettet etter opprydding i e-postkontoer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.



Sikringsskap i kjelleren.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med beslag på muren, samt isolasjon (10 cm.) utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Det er opplyst at dreneringen er byttet i 2013 og utført av Moderne Byggfornyelse. Det er lagt drenerende masser rundt bygget.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er ikke avdekket sprekker/riss. Skråriss i soverommet ut mot hagen og horisontalt riss på inngangssiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss bør tettes og på generelt grunnlag overvåkes. Hvis rissene er gjennomgående vil dette gi økt risiko for fuktgjennomtrengning. Drenering og knotteplast gir beskyttelse utvendig.



Skråriss i det ene soverommet nede.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende. Det er drenerende masser (grus) inn mot husveggen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Det er opplyst at det ble lagt radonsperre i forbindelse med ombygging i 2013. Radonmålinger ble utført i 2015 og det var da 57 og 50 bq/m3. Det er fremvist målerapport.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Håndløper/rekkverk innvendig trapp: Det skal være to håndløpere i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	34			34	
1. etasje	51			51	10
Ute		3		3	
SUM	**85**	**3**			**10**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bad, 2 soverom, gang, kott		
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, bibliotek, stue		
Ute		Utebod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 252 cm. i stuen. Litt varierende høyde i kjelleren mellom Ca. 214 og 234 cm.

Terrasse i hagen (TBA) avrundet til 10 m². Det er satt opp et drivhus i hagen på ca. 4,5 m². Drivhuset er ikke målbart grunnet høyde.

Utebod (BRA-e) på ca. 2,6 m².

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet/aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Kjellerplanet stemmer med byggetegninger fra 2013. Opprinnelig planløsning i 1. etg. består av soverom og stue, men bruken er endret og soverommet tatt i bruk som stue. Dette er ikke søknadspliktig. På tegninger i kjelleren er himlingshøyden satt til 240 cm. Høyeste målte høyde er 234 cm.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet termostater, satt opp nye stikkontakter, satt opp lamper. Montert stoppekran på rør i bod, montert ny utekran. Se også konstruksjoner for detaljer.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Anja Mansrud og Kyrre Kverndokk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	17		0	8628.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lensmann Hiorths allé 14

Hjemmelshaver
As Malerhaugens Byggeselskap

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/As Malerhaugens Byggeselskap	930926973	10	OBOS	Anja Mansrud og Kyrre Kverndokk

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
28	3 400	14 446	*31.12.2025*	145 686	*15.05.2026*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ensjø/Malerhaugen i Oslo. God kollektivforbindelse med buss og T- bane. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. I nærheten ligger Jordal, Vålerenga og Kampen. Nærmeste matforretning ligger på Fyrstikktorget. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864. Bygget er oppført på såkalt gul liste.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76464079			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	
3	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DR7714

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7200
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

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 28. april kl. 12:00 og lukker 1. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7200

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbyggingsmuligheter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nina Jakobsen foreslås.

Forslag til vedtak

Nina Jakobsen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg
1. 7200 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 7200 AS Malerhaugen Byggeselskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000,-

Dette er knyttet til totalbelastningen i perioden og overgår budsjettert beløp.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 160.000,-

Sak 6

Utbyggingsmuligheter

Forslag fremmet av:
Linn Helmich Pedersen, Lensmann Hiorths allé 11 (Leilighetsnummer 1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:
Arkitekt Bjørn Tandberg bes om å komme med pristilbud på en skisse som viser mulige utbyggingsmuligheter for samtlige hus på Malerhaugen på et prinsipielt nivå (prinsippskisse). Styret tar deretter i egen sak stilling til ev. utarbeidelse av en prinsippskisse, på bakgrunn av prisen.

Saksinformasjon:
Noen få kvadratmeter ekstra kan være avgjørende for om mange, særlig de med barn, velger å bli boende på Malerhaugen eller ønsker større plass og flytter. Å redusere til- og fraflyttingen kan bl.a. ha stor betydning for gode relasjoner mellom både barn og voksne, og engasjement i det å bidra til lokalmiljøet på Malerhaugen. Bjørn Tandberg er en anerkjent arkitekt, som har fått tillatelse til å bygge ut en rekke gullistede bygg i Oslo (se Arkitektens hjem - NRK TV). Han brenner for at gamle hus skal kunne tas i bruk på nye måter. Han bor selv på Vålerenga, i et hus fra 1822 som er bygd ut.

Bjørn Tandberg har vært på befaring hos oss i Lensmann Hiorths allé 11, og har anbefalt en fremgangsmåte som innebærer at hans arkitektkontor kan gi pris på en skisse som viser mulige løsninger for samtlige hus som inngår i Malerhaugen byggeselskap på et prinsipielt nivå (prinsippskisse). Etter at styret har tatt stilling til pris, kan arkitektkontoret utarbeide en prinsippskisse. Når denne er omforent med byggeselskapet, trolig ulike alternativer, kan skissen benyttes til et møte med Byantikvaren. Hvis Byantikvaren samtykker, kan det sendes inn søknad om rammetillatelse for alle hus til kommunen.

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken om utbygging- og ser ikke muligheter for videre utbygging av befintlige boenheter annet enn loft og kjeller utbygging ihh til vedtekter. Styret mener at en mulig påbygging av husene som saken fremstilles- ikke vill være aktuelt.

Styret stiller seg likevel positiv til at det hentes inn pristillbud uten kostnad, å at dette sendes inn til styret for kostnadsvurdering.

Forslag til vedtak
Innhenting av pristilbud fra arkitektfirma til utbygging av husene på Malerhaugen

---

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Vi har disse personene på valg:

Sebastian Van Herwinjen - styremedlem to år

Katrine Nordbø - styremedlem to år

Bjørn - Håkon Eketuft Rygh - varamedlem et år

Innstilling
Styret godkjenner disse kandidatene.

I tillegg stiller Marie Melgård og Jessica Alejandra Allande Barrera i valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Katrine Nordbø

- Sebastian Van Herwinjen

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

- Bjørn-Håkon Eketuft Rygh
- Gaute Linga

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

- Jessica Alejandra Allande Barrera
- Marie Melgård

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025/26

Styret har i alt gjennomført 9 styremøter.

Mellom hvert styremøte har styret fortløpende behandlet innkomne saker og forespørsler fra beboere per e-post og i VIBBO. Det har vært høy ad hoc-aktivitet innimellom styremøtene, først og fremst grunnet arbeidet med oppgradering av avløpsrør. Dette arbeidet er nå ferdigstilt og godkjent etter befaring med de involverte parter.

Styret bruker OBOS digitale løsning, styrerommet.no, for innkalling og protokollføring, samt utsending av viktig informasjon til beboere.

10 leiligheter har blitt solgt i perioden 2025/26

Sosialt:

Det er gjennomført to dugnader, én høst og én vår med påfølgende servering til de oppmøtte.

Vi har god erfaring med å tildele konkrete arbeidsoppgaver i forkant av dugnadene og særlig med fokus på klipping av hekker/trær ut mot vei/gangvei.

Vi har også utbedret gangveien ned mot Malerhaugvegen.

Styret har sponset Malerhaugen musikkfest med 6000 kr istedenfor å arrangere sommerfest.

Dette ønsker vi å prioritere i 2026 også.

Utbedring/ vedlikehold

Avløpsrør

Dette arbeidet er nå avsluttet og ferdigstillt. Styret gjennomførte en befaring sammen med involverte parter. Det kom noen få tilbakemeldinger fra beboere om standard på tilbakestilling.

Styret har løpende kontakt med graver og rørlegger vedrørende dette.

Økonomi

Det er gjennomført et budsjettmøte høsten 2025 og et regnskapsmøte våren 26 med rådgiver i OBOS.

Styrehonorar

Styret på Malerhaugen består av en styreleder og tre styremedlemmer.

Tradisjonen tilsier at styrehonoraret deles likt på alle fire da styret fordeler ansvar og oppgaver seg i mellom.

Vi ønsker derimot å heve honoraret til 160.000 kr. pr år. Styret tenker at dette er en rimelig økning med tanke på arbeidsmengde og ansvar.

Et annet poeng ifht økning er rekruttering. Dette viser seg å være vanskelig og en økning vil kunne være med på øke interessen for å ta på seg dette vervet.

Hvis man i verste fall må hente inn eksterne krefter for å drive styrearbeid vil det være en betydelig høyere kostnad.

Oppfølging av brannvern

Etter HMS-runde med fokus på brannvern, ble det avdekket noen mangler mtp. antall brannslukningsapparater og optiske røykvarslere. Det ble derfor kjøpt inn nytt utstyr som ble fordelt til de aktuelle hus.

Videre var styret 24. Januar på befaring i alle hus minus tre for å kontrollere brannvernutstyr, rømningsveier og evt andre uregelmessigheter.

Det var planlagt tilsyn fra Brann og redningsetaten mandag 09/02 -26. Beboerne ble varslet om dette. Dette ble avlyst grunnet sykdom og vi har ikke fått nytt tidspunkt i skrivende stund.

Diverse

Styret har vært invovert i diverse "nabotvister" som omhandler grenser for utearealer og fordeling av boder.

Her har vi henvist til designveileder og vedtekter. Og den sammenhengen har vi også hatt flere telefonmøter med Dan Dokken i OBOS for hjelp og klargjøring.

Styret ønsker å jobbe videre med tekst og innhold i retningslinjene for å forenkle kommende prossesser og spørsmål om areal ute og inne.

Styret jobber også med å lage et kart over hagearealet som viser hvordan disse er inndelt rundt hver hus.

Radonmåling

Styret har vedtatt å sette igang med Radonmålinger høsten 2026. Og iverksette nødvendige tiltak i etterkant av målingene. Videre informasjon vil gis beboerne i forkant av målingene.

Oppfølging av saker fra forrige generalforsamling

1. Vedlikeholdsplan

Status: Det finnes en vedlikeholdsplan på Vibbo som styret fyller ut fortløpende. Styret har ved flere anledninger bedt om innspill om arbeid i hvert enkelt hus, men det har kommet svært få tilbakemeldinger på dette. Styret oppfordrer derfor igjen beboere om å sende informasjon til malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no, dersom hvert enkelt hus sitter på noe

Kommunikasjon

Styret har vært tilgjengelig på styrets e-post gjennom året som har gått. Flere mindre saker har vært løst på e-post mellom styremøtene. Styret kan nås på malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no. Styret bruker først og fremst OBOS' portal Vibbo til å sende ut informasjon. Det er derfor viktig at alle beboere dobbeltsjekker at det ligger korrekt kontaktinformasjon på Vibbo slik at dere automatisk vil motta e-post/sms når styret sender viktig informasjon.

Facebook-gruppen brukes også aktivt for å nå ut med beskjeder og, men det er en del beboere som ikke befinner seg på Facebook. Derfor foretrekkes Vibbo som informasjonskanal.

A/S MALERHAUGEN BYGGESELSKAP
ORG.NR. 930926973, KLIENTNR. 7200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 112 190	1 958 544	2 113 000	2 439 752
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 112 190**	**1 958 544**	**2 113 000**	**2 439 752**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	11	-2 382	-3 013	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 464	-8 125	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-139 470	-134 105	-143 000	-149 435
Konsulenthonorar		-30 152	-26 928	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-3 529 311	-522 296	-122 000	-272 000
Forsikringer		-402 570	-348 361	-395 000	-442 400
Kommunale avgifter	7	-448 154	-413 978	-480 000	-501 515
TV-anlegg/bredbånd		-271 334	-254 094	-269 000	-277 070
Andre driftskostnader	8	-74 747	-49 023	-57 600	-122 460
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 021 684**	**-1 874 022**	**-1 608 600**	**-1 907 120**
DRIFTSRESULTAT		**-2 909 495**	**84 522**	**504 400**	**532 632**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	66 367	61 816	0	0
Finanskostnader	10	-399 824	-248 046	-240 000	-383 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-333 457**	**-186 230**	**-240 000**	**-383 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 242 952**	**-101 707**	**264 400**	**149 632**
Overføringer:					
Udekket tap:		-3 242 952	-101 707		

A/S MALERHAUGEN BYGGESELSKAP
ORG.NR. 930926973, KLIENTNR. 7200

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	265 669	298 169
Tomt		30 118	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**295 787**	**298 169**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 082	35 564
Forskuddsbetalte kostnader		76 520	65 175
Driftskonto OBOS-banken		128 372	420 388
Sparekonto OBOS-banken		425 462	689 245
SUM OMLØPSMIDLER		**643 437**	**1 210 372**
SUM EIENDELER		**939 223**	**1 508 542**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	149 600	149 600
Udekket tap	13	-5 410 538	-2 167 586
SUM EGENKAPITAL		**-5 260 938**	**-2 017 986**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 159 923	3 506 035
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 159 923**	**3 506 035**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 970	10 126
Leverandørgjeld		9 143	9 035
Påløpte renter		2 126	1 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 239**	**20 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**939 223**	**1 508 542**
Pantstillelse	15	7 053 086	9 357 881
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i A/s Malerhaugen Byggeselskap

Cathrine Brodahl/s/ Katrine Nordbø/s/ Henrik Grimstad/s/

Natalie Daniella Edvardsson/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kabel-tv	268 752
Boligleie	1 486 668
Lån	356 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 112 190**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 464
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 464**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Eilertsen Røreservice AS	-1 016 314
Al Maskin AS	-2 476 832
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 493 146**
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 898
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 267
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 529 311**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-277 403
Feie- og tilsynsgebyr	-10 692
Renovasjonsgebyr	-160 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-448 154**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 821
Snørydding	-2 813
Andre driftskostnader	-1 705
Andre kontorkostnader	-34 981
Kontingenter	-8 800
Bank- og kortgebyr	-3 007
Øreavrunding	147
Velferdskostnader	-6 767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-74 747**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	38 700
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 116
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	823
Andre renteinntekter	1 511
SUM FINANSINNTEKTER	**66 367**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-230 143
Pantegjeldsrenter	-169 606
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	**-399 824**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi per 01.01.24	301 181	
Avskrevet i år 2024	-3 012	
Splitt tomt 10% av bygning verdi per 01.01.2024	-30 118	
Korrigert avskrivning 2404 i 2025	302	
Avskrevet i 2025	-2 684	
		265 669
SUM BYGNINGER		**265 669**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 382**

Tomten ble kjøpt i 1920.
Gnr.130/bnr.17 -23.
Bygningen er avskrevet med 1% i år.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	149 600
SUM AKSJEKAPITAL	**149 600**

Fordelt på 1496 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-4 596 544	
Nedbetalt tidligere	1 090 509	
Nedbetalt i år	119 412	
		-3 386 623
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 700	
		-2 773 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 159 923**

NOTE 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 159 923
TOTALT	**6 159 923**

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

Bygninger	265 669
Tomt	30 118
TOTALT	**295 787**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EOGKW-U68A2-7O7AD-MCBKN-IC75D-B08H2

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

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-08 05:16:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EOGKW-U68A2-7O7AD-MCBKN-IC75D-B08H2

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

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 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.26
Selskapsnummer: 7200 **Selskapsnavn:** AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Nina Jakobsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utbyggingsmuligheter

Innhenting av pristilbud fra arkitektfirma til utbygging av husene på Malerhaugen

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Katrine Nordbø

☐ Sebastian Van Herwinjen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn-Håkon Eketuft Rygh

☐ Gaute Linga

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Jessica Alejandra Allande Barrera

☐ Marie Melgård

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER FOR A/S MALERHAUGEN BYGGESELSKAP.

INNLEDNING.

A/S Malerhaugen Byggeselskap er beboernes eiendom. Beboerne er i fellesskap økonomisk ansvarlige for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at deres besøkende overholder disse regler.

Husordensreglene skal medvirke til at det skapes ro, orden, trivsel og et godt naboskap. Gjentatte overtredelser av husordensreglene ansees som grovt mislighold. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret som behandler klagen.

Leilighetene og fellesområdene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboere.

Hvis beboerne forsømmer de plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, kan arbeidet etter varsel når som helst, for vedkommendes regning, utføres av selskapet.

1. RO I LEILIGHETEN OG FELLESROM.

a) Det skal være ro i leilighetene og i fellesrommene mellom kl. 23.00 og kl. 6.00.
b) Bygningsmessige arbeider bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, må det innhentes tillatelse fra de andre beboerne i huset. På søndag og helligdager bør det være ro i leilighetene.
c) Høy musikk og leven må ikke forekomme etter kl. 23.00 uten naboens samtykke.
d) Felles utgangsdør skal holdes låst etter kl. 21.00.

2. RENHOLD.

a) Alle fellesarealer rengjøres etter spesielt bruk.
b) Innganger og trappeoppganger rengjøres etter tur en gang i uka.
c) Hovedrengjøring av fellesarealer, innganger og trappeoppganger skjer etter tur, eller på dugnad slik beboerne i huset enes om.
d) Kjeller- og loftsvinduer holdes lukket om vinteren. Om sommeren luftes det godt både i kjeller og på loft.

3. FELLES UTEAREALER.

a) Det skal til enhver tid være orden på gårdsplasser og andre felles utearealer. Beboerne har ansvaret for dette en uke av gangen.

b) Beboerne har plikt til snørydding og strøing på gårdsplass, fortau og hageganger. Beboerne har ansvaret for dette en uke av gangen.
c) Ved snøsmelting og kraftig regnvær må avløpsrenner holdes åpne så vann ikke trenger inn i kjellerne.

4. ORDEN.

a) Ingen fellesrom i huset må brukes til annet enn bestemt. Det samme gjelder gårdsplasser, veier, osv.
b) Gjenstander må ikke hensettes i oppganger eller annet sted der de kan være til hinder for fri ferdsel, eller til sjenanse for de andre beboerne.
c) Tørking av tøy må bare foregå på tørkeplassene og på loftet. Klestørking utendørs må unngås på helligdager. Det er mulig å henge opp tøy ute etter kl.13 på søndager.

5. BELYSNING.

a) Lampeholdet i fellesrom og utendørs er fordelt på beboerne i huset. Lampene må alltid være i orden.
b) Lyset i oppganger og foran inngangsdører skal holdes tent når det er mørkt.

6. EIENDOMMENS UTSEENDE, UTVENDIG OG INNVENDIG.

a) Husenes og eiendommenes ytre preg må ikke forandres. Oppsetting av skjemmende brevkasser, skilt og markiser tillates ikke.
b) Bygningsmessige arbeider som medfører forandringer av leilighten er ikke tillatt uten godkjennelse av styret.
c) Alle skader både i leilighet og på fellesareal må straks meldes til styret.
d) Beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.

7. DYREHOLD.

a) Det er bare anledning til å holde ett husdyr i hver leilighet.
b) Husdyr-eiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i byggeselskapet. Husdyr-eiere er forpliktet til, så langt det er mulig, straks å fjerne ekskrementer som deres husdyr måtte etterlate seg i trapper, oppganger, på veier og plener. Dersom det kommer berettiget klager over at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk, eller på annen måte, må eieren straks fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

8. TVISTER.

Ved alle tvister og i tvilstilfeller avgjør styret hvordvidt en klager er berettiget.

Forandret 8. april 1997.
Ny siste setning under punkt 4 c) 28.04.2009

VEDTEKTER FOR
A/S MALERHAUGENS BYGGESELSKAP.

Etter lov om aksjeselskap og lov om borettslag.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.03.2012.
Oppdatering vedtatt på generalforsamling 06.05.2013.
Oppdatering vedtatt på generalforsamling 20.05.2015
Oppdatering vedtatt på generalforsamling 31.05.2016
Siste oppdatering vedtatt på generalforsamling 15.05.2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

Selskapets navn er A/S Malerhaugens Byggeselskap, org.nr. 930 926 973. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets adresser er Lensmann Hiorths allé 11-12, 14-21 og Malerhaugveien 11.

Selskapet har følgende gårdsnummer og bruksnummer i Oslo kommune:
Gnr. 130, bnr. 17 og bnr.23.

Selskapets formål er å drifte selskapets eiendom og gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller leier.

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

Aksjeselskapet består av 1.496 aksjer à kr 100. Total aksjekapital er kr 149.600.

Til aksjene er det knyttet enerett til bruk av bestemt bolig. Det er til sammen 44 beboelsesleiligheter. Til hver leilighet er det knyttet 34 aksjer. Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet.

Flere personer kan eie en aksje sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til den/de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

2.3 Eiere –ved kjøp/eierforhold av opptil to leiligheter

I ett hus er det opprinnelig 4-fire-leiligheter. En aksjonær kan kjøpe/eie inntil to tilstøtende boligenheter/leiligheter, i samme hus. De to leilighetene kan sammenslås. Aksjonær velger selv om det er ønskelig å beholde leilighetene som en større eller to mindre leiligheter. Fellesutgiften og eventuelle ekstra innbetalinger vil være samme som for to opprinnelige leiligheter. Leiligheten / leilighetene kan ikke leies ut uten at selskapets kriterier for utleie, er oppfylt.

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Alle postkasser og utvendige ringeklokker/calling anlegg skal ha ens merking.
Den enkelte eier er ansvarlig for å påse at korrekte skilt blir satt opp på postkassen og på ringeklokkene, dette gjelder også ved utleie/utlån.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre. Når det gjelder utleie av bolig kan denne gjelde for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har disponert boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.
Selskapet kan maksimum leie ut 5 leiligheter om gangen.

Kortidssutleie, her definert som utleie med varighet under 90 dager per kalenderår og at man selv ikke bor i leiligheten i perioden, må godkjennes med samtykke fra de andre enhetene i huset, og styret må underrettes.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen seks uker etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

Både utleier og fremleietager må undertegne avtale om at fremleietageren er kjent med selskapets husordensreglene, herunder også plikter som snømåking, strøing, gressklipping og trappevask etc. Forutsetningen for fremleie er at husordensreglene blir overholdt.
Ved mislighold bortfaller fremleietillatelsen med øyeblikkelig virkning.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt å hensette eiendeler i oppgangene, trapperom og fellesrom.

Gass og propan.

- Installasjon av gasskomfyr og gasspeis skal utføres av godkjent personell. Når anlegget er ferdig montert, skal anlegget tetthetskontrolleres (trykktestes)
- Samsvarserklæring fra utførende skal sendes styret.
- Hus og leilighet skal merkes forskriftsmessig.
- Propan skal ikke oppbevares i ubebodd loft og kjeller.

Alle leiligheter med utbygget loft skal ha brannstiger, og gjennomføre en brannøvelse etter montering.

Leiligheten kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier.
Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Alt vedlikehold, i den enkelte leilighet, herunder reparasjon, utskifting og påkostninger er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med husets felles forgreningspunkt fram til boenheten.
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap.
- Hele inngangsdøren til den enkelte leilighet.
- Alle leilighetens vinduer, både ut- og innside, er den enkelte aksjonær ansvarlig for, dette gjelder både vedlikehold og fornyelse/utskifting.

Alle fire aksjonærer i hvert hus er i fellesskap ansvarlig for følgende:

- Alle vinduene i husets fellesarealer. Dette gjelder både ut- og innvendig vedlikehold (maling, kitting o.l.) og fornyelse/utskifting.
- Husets inngangsdør, inklusive callingutstyr, ringeklokker og lignende.
- Vedlikehold av trappeoppgangen fra kjeller til loft
- Fellesområdene i kjeller og på loft som inkluderer dører, vinduer, sluk/avløp.

Demokratiet råder slik at eierne tilknyttet minst 3 av de 4 leilighetene bestemmer om vedlikeholdsarbeid /tiltak utføres eller ikke. Bruk av for eksempel advokat i forbindelse med konfliktløsning internt i huset må bekostes av husets beboere.

Fellesområdene er omfattet av kjøp av leilighet i byggeselskapet. Kjøpers forpliktelser til å orientere seg om boligens stand omfatter også dette.

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Eksempler; Vedlikehold av husenes fasade, pipeløp i husene, tak og rør fra kommunal ledningsnett til husets felles forgreiningspunkt.

Aksjeeierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Dersom slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer inne i bolig, uten styrets skriftlige godkjennelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Utbygging av leiligheter

To aksjonærer som bor vertikalt i ett hus og innbyrdes er enige skal kunne benytte deler av henholdsvis loft- og kjellerareal (bodareal) for utbygging. Dersom husets fellesareal i kjeller og på loft skal inndras i utbygging av leiligheter skal alle fire aksjonærer være enige. Utbyggingen og arealbruken skal godkjennes av styret og nødvendige offentlige instanser. Alle kostnader ved utbyggingen og andre utgifter i denne forbindelse tilfaller utbygger, herunder kostnader knyttet til drenering, og kostnader utover det som er rimelig for tiltak mot radonstråling.

Ved utbygging av loft-/kjellerarealer må aksjonær som foretar loft-/kjellerutbygging forplikte seg til å oppfylle følgende krav:

- Inngå skriftlig avtale med selskapets styre vedrørende utbyggingen. Avtalen skal inneholde oppstart- og ferdigstillelsestidspunkt.
- I byggeperioden forplikter aksjonærene seg til å stille bank-/forsikringsgaranti overfor selskapet vedrørende ferdigstillelse av arbeidet som berører tak, fasade og aksjonærenes øvrige interesser i husets fellesarealer inne og ute.
- Nytt gavlvindu på loftet skal ha samme mål, utforming og plassering som vinduet som allerede er innsatt i Lensmann Hiorths Alle 20.
- Det kan settes inn inntil fire takvinduer på loftet, to på hver side av taket. Takvinduene skal plasseres i takflaten i vertikal linje og midtsentrert over de øvrige vinduene på hver langside av huset. Vinduene skal plasseres der det en høyde på 70 – 110 cm fra loftgulvet opp til nedre del av vinduet. Takvinduet skal ha standardmål (bredde x høyde) 78 x 140 cm.
- Ved utbygging til bolig i kjeller skal vinduene oppfylle gjeldende forskrifter vedrørende lysforhold. De nye vinduene må plasseres der de eksisterende står (dvs. midtstilt). Vindusstørrelsen skal være 80 x 60 cm, alternativt 90 x 90 cm (rømningsvindu).
- Ved utbygging fra leilighetene til henholdsvis loft/kjeller skal det bygges intern adkomst mellom etasjene.
- Utbygger plikter å innhente Plan- og bygningsetatens godkjennelse og fremlegge denne for styret før utbyggingsarbeidet igangsettes. Utbygger plikter også å levere ferdigstillelsesattest fra Plan- og bygningsetaten så snart arbeidet er ferdig.
- Arbeidet skal utføres fagmessig.

4.6 Utgang fra leiligheter i første etasje

Aksjonærer som har leiligheter i husenes første etasjer kan sette inn verandadør og bygge utgang til sine respektive hager, forutsatt at alle aksjonærene i huset er enige i denne utbyggingen. All utbygging skal skriftlig godkjennes av selskapets styre før arbeidet igangsettes. Arbeidet skal utføres av fagmann eller godkjennes av fagmann og alt arbeide skal utføres fagmessig. Aksjonæren finansierer denne utbyggingen i sin helhet og forplikter seg til å ha alt vedlikehold, fornyelse og påkostning til enhver tid. Ved mislighold vil reparasjon/vedlikehold bli utført på aksjonærens bekostning. Eventuelle nødvendige offentlige tillatelser/godkjennelser er aksjonæren selv ansvarlig

for å innhente.

4.7 Disponering av del av hage, gjerder og boder

Hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus. Vedlikehold/fornyelse av denne er også den enkelte aksjonærs ansvar. I tillegg har aksjonærene i de enkelte hus ansvaret for vedlikeholdet/fornyelse av felles uteareal i tilknytning til hvert hus.

Det samme gjelder for vedlikehold/fornyelse av interne gjerder mellom husenes eiendommer og for port nr. 2 som enkelte av husene har. Kostnadene skal i alle disse tilfeller deles likt på aksjonærene i de enkelte hus. Når det gjelder gjerdene i selskapets eiendomsgrense har selskapet det fulle vedlikehold og fornyelse av disse. Det samme gjelder for port 1 inn til hver hvert av husene. Det skal være tillatt å bevege seg fritt rundt de enkelte hus primært langs husveggen der det er mulig

Til hvert hus kan det bygges inntil 4 boder, det vil si en bod tilknyttet hver leilighet i huset. All bodutbygging skal skriftlig godkjennes av selskapets styre før arbeidet igangsettes. Den enkelte aksjonær er selv forpliktet til å innhente eventuelle nødvendige offentlig tillatelser/godkjennelser. Alle boder skal bygges i henhold til tegninger, materialvalg og farger som er utarbeidet for bodoppsetting av selskapet. Taket på bodene skal ha takpapp eller taksten i samme farge som på hustakene. Dette gjelder for nye tak som godkjennes etter 01.05.2009. Aksjonærene forplikter seg til å sette opp boden i henhold til de retningslinjer som er fastsatt av selskapet. Arbeidet skal utføres av fagmann eller godkjennes av fagmann og alt arbeide skal utføres fagmessig. Aksjonæren finansierer boden i sin helhet og aksjonæren står til enhver tid forsikringsansvarlig for boden og dens innhold. Aksjonæren forplikter seg til å ha all vedlikehold, fornyelse og påkostning av boden til enhver tid. Ved mislighold vil reparasjon/vedlikehold bli utført på aksjonærens bekostning.

Ved oppsetting av utepeis, platting, utekjøkken, levegg, gjerde eller lignende skal skisse godkjent av berørte parter (tilstøtende hager og naboer) oversendes styret for godkjenning før igangsettelse.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne. De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlatelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.
Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen/leiligheten etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Aksjeeiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjeeier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal velge møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer. Styret velges for 2 år om gangen. Årlig trer 1 medlem ut. Styret velger selv sin styreleder og nestleder. Hvert år velges dessuten 2 varamedlemmer til styret. Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges blant aksjeeierne som har fast bolig i eiendommen.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc.

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel. Styret har også ansvaret for å inngå avtaler og si opp vaktmester og andre som selskapet ønsker bistand av.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7.13 Prokura

Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et av styrets medlemmer. Styret kan gi prokura.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en aksjeeiers uaktsomhet, eller som en aksjeeier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal primært aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig/næringslokale til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Protokoll til årsmøte 2026 for AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Organisasjonsnummer: 930926973
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 12:00 til 1. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Nina Jakobsen foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Jakobsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000,-

Dette er knyttet til totalbelastningen i perioden og overgår budsjettert beløp.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utbyggingsmuligheter

Fremmet av: Linn Helmich Pedersen, Lensmann Hiorths allé 11 (Leilighetsnummer 1)

Forslag:
Arkitekt Bjørn Tandberg bes om å komme med pristilbud på en skisse som viser mulige utbyggingsmuligheter for samtlige hus på Malerhaugen på et prinsipielt nivå (prinsippskisse). Styret tar deretter i egen sak stilling til ev. utarbeidelse av en prinsippskisse, på bakgrunn av prisen.

Saksinformasjon:
Noen få kvadratmeter ekstra kan være avgjørende for om mange, særlig de med barn, velger å bli boende på Malerhaugen eller ønsker større plass og flytter. Å redusere til- og fraflyttingen kan bl.a. ha stor betydning for gode relasjoner mellom både barn og voksne, og engasjement i det å bidra til lokalmiljøet på Malerhaugen. Bjørn Tandberg er en anerkjent arkitekt, som har fått tillatelse til å bygge ut en rekke gullistede bygg i Oslo (se Arkitektens hjem - NRK TV). Han brenner for at gamle hus skal kunne tas i bruk på nye måter. Han bor selv på Vålerenga, i et hus fra 1822 som er bygd ut.

Bjørn Tandberg har vært på befaring hos oss i Lensmann Hiorths allé 11, og har anbefalt en fremgangsmåte som innebærer at hans arkitektkontor kan gi pris på en skisse som viser mulige løsninger for samtlige hus som inngår i Malerhaugen byggeselskap på et prinsipielt nivå (prinsippskisse). Etter at styret har tatt stilling til

pris, kan arkitektkontoret utarbeide en prinsippskisse. Når denne er omforent med byggeselskapet, trolig ulike alternativer, kan skissen benyttes til et møte med Byantikvaren. Hvis Byantikvaren samtykker, kan det sendes inn søknad om rammetillatelse for alle hus til kommunen.

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken om utbygging- og ser ikke muligheter for videre utbygging av befintlige boenheter annet enn loft og kjeller utbygging ihh til vedtekter. Styret mener at en mulig påbygging av husene som saken fremstilles- ikke vill være aktuelt.

Styret stiller seg likevel positiv til at det hentes inn pristillbud uten kostnad, å at dette sendes inn til styret for kostnadsvurdering.

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Vi har disse personene på valg:

Sebastian Van Herwinjen - styremedlem to år

Katrine Nordbø - styremedlem to år

Bjørn - Håkon Eketuft Rygh - varamedlem et år

Innstilling
Styret godkjenner disse kandidatene.

I tillegg stiller Marie Melgård og Jessica Alejandra Allande Barrera i valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Katrine Nordbø (18 stemmer)
Sebastian Van Herwinjen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Katrine Nordbø
Sebastian Van Herwinjen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn-Håkon Eketuft Rygh (18 stemmer)
Gaute Linga (17 stemmer)

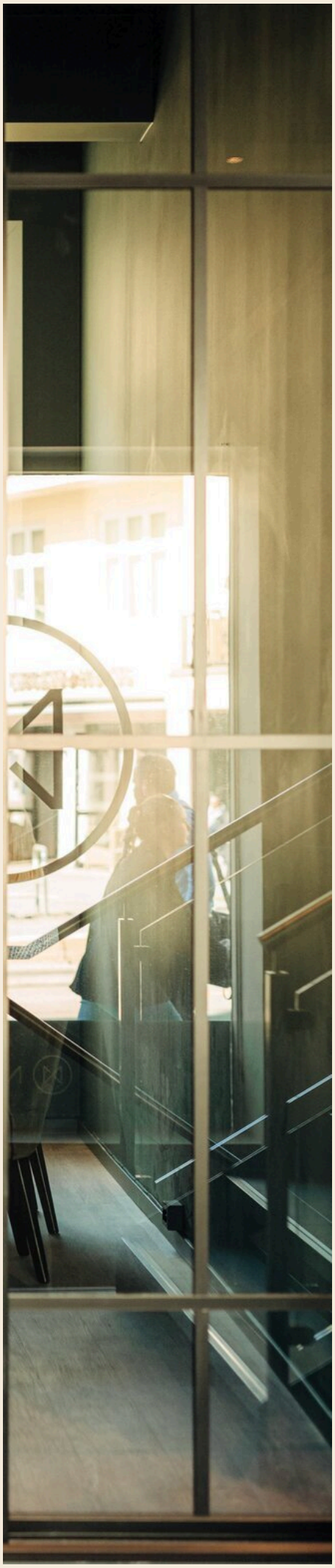
Følgende stilte til valg:
Bjørn-Håkon Eketuft Rygh
Gaute Linga

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0164/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lensmann Hiorths allé 14 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 130, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Dan Christian Jensen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
d.jensen@nordvikbolig.no
971 93 210