

Malerhaugveien 8A



Velkommen til

Malerhaugveien 8A



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

Malerhaugen/Ensjø

Romslig topp-/eierleilighet med 68 m² gulvareal. Vestvendt, solrik balkong og fin utsikt. Flott felles hage. Parkering.

Prisantydning	5 400 000,-
Fellesgjeld	51 035,-
Omkostninger	137 620,-
Totalpris	5 588 655,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 530,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Ansvarlig megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Malerhaugveien 8A - en lys og sjarmerende 2(3)-roms leilighet med sjel og historie.

Leiligheten ligger i Schibbye-gården, oppført i 1898 av Axel Hjalmar Schibbye, tidligere eier av Ensjø teglverk. Den klassiske bygården kombinerer historisk arkitektur med moderne komfort og ligger i vakre, rolige omgivelser.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning, et stilrent bad som ble modernisert i 2021 og et funksjonelt kjøkken fra 2014. Den vestvendte, solrike balkongen og den pent opparbeidede felles hagen gir gode uteplasser som kan nytes store deler av året.

Fremhevede kvaliteter:

- Bad oppgradert i 2021
- 68 m² gulvareal og god takhøyde
- Bergvarme
- Parkering på sameiets tomt
- Låsbar sykkelparkering
- Felles trimrom
- Området har hatt en stor utvikling de siste årene

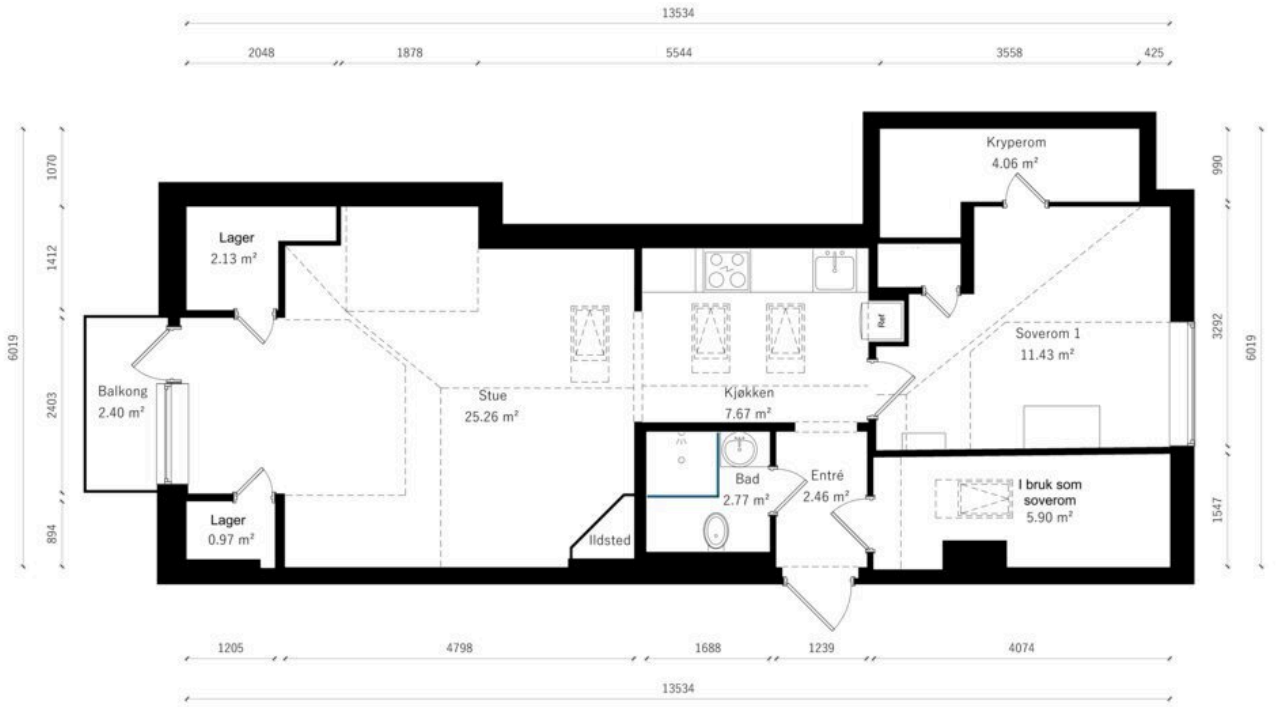
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

Areal
3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, soverom og innredet rom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.



Malerhaugveien 8A

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet














VERDEN






SMEG


SMEG











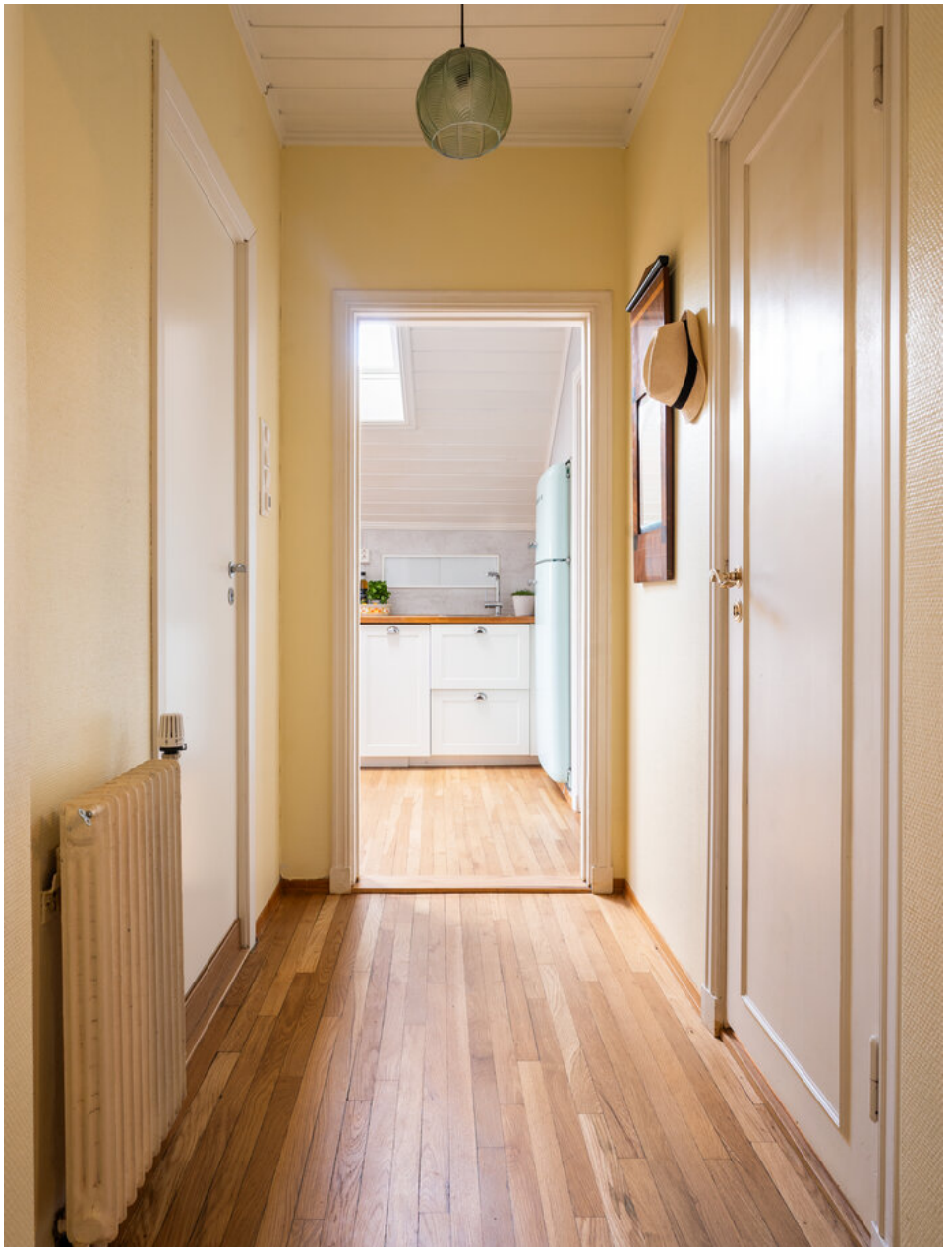


















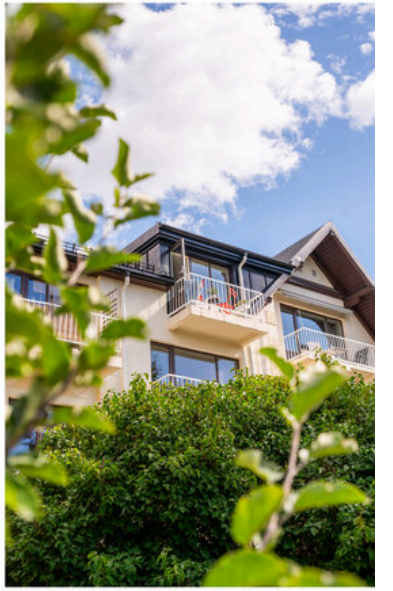

OMO
PRIVAT
AEG











Informasjon

Malerhaugveien 8A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0220/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Malerhaugveien 8A, 0661 OSLO
Gnr 133, bnr 3, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kari Oliv Vedvik

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
51 035,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 451 035,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
136 270,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 620,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 588 655,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 601 355,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
Areal

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, soverom og innredet rom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 276 cm. i stuen på det høyeste. Det er skråhimling i leiligheten og himlingshøyde er lavere ut mot ytterveggene. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet (ALH) inkludert kryprom er på ca. 68 m^2.

Balkong (TBA) på ca. 2,4 m^2, avrundet til 2 m^2.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,4 m^2. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. I henhold til seksjoneringstegning har denne seksjonen i utgangspunktet en annen bod i kjelleren, men nåværende eier har brukt dagens bod i hele sin eiertid (12 år).

Innhold

Boligen inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

I tillegg disponerer boligen:
- 1 kjellerbod på ca. 2,4 kvm.

Standard

Stue:
Lys og luftig stue med god takhøyde og store vindusflater, inkludert balkongdør, som slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen er romslig og innbyr til flere soner, med god plass til både sofagruppe, lesekrok og spisebord – ideelt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. En klassisk, eldre peisovn gir både varme og karakter på kjølige høst- og vinterkvelder.

Vestvendt balkong:
Leiligheten har en svært hyggelig, solrik og vestvendt balkong på 2,4 kvm med flott utsikt over fellesområdene. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret og har god plass til sittegruppe og beplantning.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble flyttet og oppgradert i 2014, og har i dag en funksjonell og moderne løsning med lys innredning og heltre benkeplate. Hvitevarer medfølger, inkludert kjøl og frys fra Smeg. I 2025 ble både oppvaskmaskin og blandebatteri skiftet ut, noe som gir et oppdatert og velfungerende kjøkken klart for ny eier. Kjøkkenet er delvis åpent mot stuen og bidrar til en sosial og luftig romfølelse. Det er godt med både skap- og benkeplass.

Bad:
Badet ble modernisert i 2021 og fremstår som moderne og stilrent med gjennomførte og tidsriktige materialvalg. Gulvet er belagt med marokkanske fliser fra Ulfven, mens veggene er behandlet med mikrosement som gir et sømløst og elegant uttrykk. Innredningen består av vegghengt toalett, servant med blandebatteri, speilskap og kobberdetaljer fra Bad.no, samt et praktisk veggskap som gir ekstra oppbevaringsplass. Et funksjonelt bad med særpreg og høy estetisk

kvalitet.

Stort og praktisk vaskerom i byggets kjeller.

Soverom:
Svært romslig og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblering. Det er også plass til både kontorpult og en garderobeløsning. I tillegg har boligen et innredet rom/alkove som egner seg godt som hjemmekontor, garderobe eller ekstra oppbevaringsplass.

Entré:
Entréen er lys og har god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Her får du en funksjonell og ryddig start på boligen som gir et trivelig førsteinntrykk.

Parkering

Gratis parkering på stor gårdsplass. Det er ikke faste plasser, men i praksis plass til minst en plass per enhet.

Styret opplyser at de har fem ledige punkter til oppkobling av lader til EL-bil. Pris ca. 20 000 kr. Det er andre i sameiet som har gått sammen om å kjøpe ladeboks og det er således mulig å høre om noen andre seksjonseiere er interessert for å evt. dele på kostnaden.

Modernisering og påkostninger

- Gang og ekstrarom malt i 2025.
- Resten av leiligheten både tak og vegger ble malt i 2014.
- Alle tregulv, minus ekstrarom ble slipt og påført tre lags mattlakk i 2014.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Badet ble oppgradert og modernisert av firmaet Prima Oppussing Milewski, som leide inn både rørlegger og elektriker i 2021.
- Prima Oppussing Milewski pusset opp badet i 2021. Jeg kan fremlegge kvitteringer og det jeg har av dokumentasjon fra dem.
- Firmaet Front Entreprenør fornyet pipen ved å sette inn rør i pipene i 2016. Taket var skiftet i 2011, jeg vet ikke hvem som gjorde jobben. Det var før jeg flyttet inn.
- Badet ble oppgradert i 2021. Komfyrvakten på kjøkkenet ble skiftet av Lysglimt elektro i 2022.
- Installert el-billader? Ja. Arbeide ble utført av Smart Elektro. Det er etablert infrastruktur for seks ladepunkt. Dette ble gjort i 2024.
- Sameie planlegger å oppgradere avløpsrørene i nærmeste fremtid.
- Det ble i år satt inn ny fyr, varmtvannstanker og oppgradert til bergvarme for hele sameiet.
- Front Entreprenør har rehabilitert alle veggene på fasaden og balkongene på hele bygget i 2022.
- Pipene ble fornyet med nye innsatser i 2016.
- Det er fukt i noe av kjellerne til sameiet, det forkommer noen steder, men boden min i kjelleren er ikke utsatt for fukt. Kjellerne har vært vurdert av eksterne og det har blitt anbefalt å etablere mer lufting, noe som er gjort, og at man på sikt må vurdere å drenere veggen mot gårdsplassen. Det er ikke satt opp på en plan når dette kommer til å skje.
- Sameiet skal oppgradere avløpsnettet. Dette ble vedtatt på årsmøte. De er i gang med å innhente tilbud og arbeide blir satt i gang så snart styret har tatt en avgjørelse.
- Fyrrommet har blitt sikret ekstra, i og med at det er sluk der som ikke var tett var

man redd for at det kunne komme inn skadedyr der.
- Rørfornyelsen er foreslått finansiert ved opptak av lån, men at omkostningene av dette skal dekkes av besparelsene sameiet får i nedsatte fyringsutgifter etter at det ble etablert bergvarme i vår. Så om det blir som de antar vil ikke fellesutgiftene øke.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:
- Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede på soverommet. Fastkarmsvinduer i stuen. Vinduene er produsert i 1986 og 1987.
- Takvindu fra Velux på det minste rommet. Vinduet er produsert i 1995. Vinduet har vippeåpning og spalteåpning for lufting.
- Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).
- Vinduer - 2: Tre takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. (Se eget pkt. om det fjerde vinduet).
- Dører: Eldre glatt inngangsdør. Bruksslitasje. Ukjent alder på døren.
- Dører - 2: Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet er malt. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Balkongen er på ca. 2,4 m^2.
Balkongen er omtrent vestvendt.

Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.
- Målinger i stue: Ca. 19 mm. over 2 meter og ca. 17 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 1 mm. over 2 meter og ca. 22 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.
- Pipe og ildsted: Pipeløp i tegl med nye røykrør fra 2016. (Ref. byggesak). Arbeidene med pipeløpene ble utført av Murermester Nils Berg. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i hamret kobber. Pipeløpet er bygget inn i veggen mot nabo. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TG2:
Vinduer:
Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.
Takvindu har synlig bruksslitasje. Vinduet lar seg åpne og lukke.
Konsekvens/tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.
Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Dører
Generell bruksslitasje. Døren har ikke synlig brannsertifisering. Gammel brevspalte i døren. Spalten er provisorisk tettet.
Konsekvens/tiltak: Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Ved bytte av dør må

denne være brannsertifisert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold
Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater - 2
Det er enkelte synlige riper i gulvet. Sort (mulig svimerke) merke i parketten på det minste rommet.
Konsekvens/tiltak: Parkett og tregulv kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

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.

Pipe og ildsted
Eldre ovn. Ovnen er ikke rentbrennende.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte til rentbrennende ovn. Det foreligger ikke noe kjent påbud om at dette må utføres.

Innvendige dører
Bruksslitasje. Døren til det største rommet er noe skjev i forhold til karmen. Dørene fungerer.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for slip og maling, alternativt bytting av dører.

3. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

slukløsningen. Ukjent membranløsning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. 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.

3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det kan være at det er montert andre løsninger som ivaretar kravet om synliggjøring av lekkasjevann som for eksempel en ekstra sikkerhetspose rundt sisternen som leder lekkasjevann ut i toalettskålen, men dette vites ikke.

3. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Det er noen bruksmerker på benkeplaten.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Benkeplate kan eventuelt slipes og overfatebehandles.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ukjent historikk på anlegget. Det er ingen kjente problemer med anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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. Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. I følge eier så planlegges det oppgradering av avløpsnettet i sameiet. Omfanget av dette vites ikke. Egne undersøkelser anbefales.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. I tillegg mangler det avtrekk fra kjøkkenet. Avtrekk fra kjøkken er med på å ventilere leiligheten ved å trekke luft gjennom leiligheten og ut (hvis den er koblet.
Konsekvens/tiltak: Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Normalt er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Elektrisk anlegg
En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. Generell kommentar: I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

TG3
3. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon. Kontakt fagfolk.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke handelen:
- Orange lampe i stue.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. (Energibrønner).
Varme i baderomsgulvet.
Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2088 kWh (hentet fra året 2024).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 530,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: Oppvarming, varmtvann, trappevask, parkering, internett / kabel-tv (via Telia) og vaktmestertjenester.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader bolig: 3 790,-
Stipulert avdrag: 389,-
Stipulert renter: 351,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Utenom felleskostnadene til sameiet, kommer strøm, utvidelse av kabel-tv og bredbåndstjenester, innboforsikring, alarm m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 221 671,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 886 685,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett grunnpakke via Telia er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Malerhaugveien 8, orgnr. 990331200

Om sameiet

Følgende ble vedtatt på årsmøte 22.04.2025:
- Finansiering av oppgradering av rørsystem, sluk mv.: Styret får i oppdrag å velge leverandør når alle anbud er innhentet, og å sette i gang arbeidet. I henhold til informasjonsmøte avholdt 17.09.25 skal rørfornyelse etter planen settes i gang i uke 45 med strømpemetoden. Planlagt ferdigstillelse er før jul, med arbeid i november og desember. Periode uten å kunne bruke avløp er beregnet til ca. 2 uker. Det vil bli satt opp vogn med wc, dusj, vann og avløp. Finansiering blir enten at hver enkelt seksjonseier skyter inn sin andel i henhold til sameiebrøken eller at sameiet tar opp lån, som fordeles ut på seksjonene. Det har også vært tatt opp en

kombinasjon av lån og egenkapitalinnskudd, med 50 % fordeling. Hva endelig løsning blir, er opp til ekstraordinært sameiemøte å vedta. Sameiebrøken til denne seksjonen er 40/650 (ca. 6,15 %). For denne seksjonen er det beregnet en økning i andel fellesgjeld på ca. 110 764 kr, om det blir vedtatt at hele beløpet skal lånefinansieres med et felles lån. Økning i andel felleskostnad vil avhenge av hvilken løsning sameiet lander ned på. Budsjettert totalkostnad for hele sameiet, inkl. noe marginer for overskridelser, er 1 880 000 kr. inkl. mva. Sameiet har valgt TT-teknikk til å utføre jobben, i samråd med Norconsult.

Det må også alltid påregnes generelt vedlikehold.
Årsmøtedokumenter med protokoll følger vedlagt.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 51 035,-

Selskapets totale lån:
Lån 1:
DNB BANK ASA
Rente: 7,70%
Type lån: Serielån
Terminer pr. år: 12
Løpetid: 01.01.2021 - 15.12.2040
Total restgjeld for sameiet: 820 877,-
Andel restgjeld for seksjon: 50 513,-
Informasjon pr. 31.07.2025

Lån 2:
DNB BANK ASA
Rente: 7,10%
Type lån: Annuitetslån
Terminer pr. år: 12
Løpetid: 01.01.2021 - 01.11.2025
Total restgjeld for sameiet: 8 485,-
Andel restgjeld for seksjon: 522,-
Informasjon pr. 31.07.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 139 033,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat pr. 31.12.2024: 1 877 896,-
Regnskapet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

- Salg eller bortleie skal godkjennes av styret.
- Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder salg, bortleie og pantsettelse.
- Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
- Seksjonen skal kun benyttes til bolig.

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad som det oppfordres til å stille opp på.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 60587213

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 663 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvikskilt på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket ved Ensjø sentrum. Her vil du kunne bo i en bydel som har gjennomgått og fortsatt er i stor utvikling, med bl.a. nærhet til Ensjøbyen, hvor tidligere industriområder gradvis har blitt forvandlet til moderne bolig-, skole- og grøntområder. Visjonen er å skape et levende bymiljø for urbane mennesker som samtidig setter pris på natur og friluftsliv. Med kort avstand til butikker og kaféer på Fyrstikktorget, Hasle Torg, Vinslottet og Ensjø, har du et bredt utvalg av servicetilbud rett i nærheten. Den godt utviklede infrastrukturen gjør det enkelt å komme seg til og fra sentrum ved hjelp av kollektivtransport, enten det er buss, T-bane eller flybuss, noe som gir fleksibilitet i hverdagen.

Matbutikkene Rema 1000, Kiwi og Spar ligger få minutter unna. På Ensjø Torg finner du også Åpent bakeri – perfekt for deg som liker ferskt brød hver dag eller en kopp kaffe på vei til jobb. I Tiedemannsbyen ligger Boulangerie M, et populært bakeri som også tilbyr deilig italiensk pizza. Gladengveien huser hyggelige spisesteder som isbaren Happis, Sushi og thai Ensjø, Kinabolle og Frøken Smillas, som er en gastropub. Fyrstikktorget på Helsfyr, kun en kort spasertur unna, har flere gode servicetilbud. Det er også verdt å nevne det hyggelige spisestedet Nord. Hasle Torg kjøpesenter ligger også i nærheten, med 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, som alle er lett tilgjengelige via offentlig transport eller bil. Området har også rask tilgang til E6.

Kort vei til Hasle skole, Teglverket skole og Fyrstikkalleen skole (en meget populær ungdoms- og videregående skole). Jordal skole, Kampen skole og Nyskolen ligger også i nærheten. Flere barnehager finnes i nærområdet. Det er ca. 400 meter til T-bane på Ensjø og Helsfyr samt 200 meter til svært gode bussforbindelser. Det tar 6 minutter med T-banen (linje 1-4) til sentrum. Fra Helsfyr går bl.a. buss nr. 37, 21, 28, 58, 66, 68, 76 og flybussen. Flere busser har avganger hvert 5 min i rushtiden.

For de voksne har nærområdet flere spennende og unike tilbud som Kampen Bistro, Vålerenga Vertshus, Lille Kampen Kafe og Smia.

Parker, friluftsliv og treningsmuligheter
Nærområdet byr på flotte turmuligheter. Sykkel- og turveier som går mot sentrum, fra Grefsenkollen til Østmarka, passerer i nærheten. Det er flere grønne områder i nærheten, blant annet Tiedemannsparken, Botanisk Hage, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen, og grøntområdene ved Valle Hovin. Friarealene rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Tøyenparken, som hvert år i august huser Øyafestivalen, ligger også i nærheten. Fra Tøyen togstasjon, som er en del av Gjøvikbanen, kan du enkelt ta toget ut til Nordmarka. SATS på Kampen og Hasle Torg er begge i gangavstand.

Kollektivtransport
Alt du trenger finnes innen kort avstand, og dersom du har behov for et utvidet tilbud, tar T-banen deg raskt til sentrum. Området er godt tilrettelagt for offentlig transport med både buss, T-bane og flybuss. Det er kort vei til Ensjø T-banestasjon, hvor linje 1-4 stopper. Leiligheten ligger også nært Helsfyr, et stort kollektivknutepunkt med flere bussruter og T-banelinjer.

Nærområdet har gjennomgått en omfattende utvikling med boligutbygging, servicefunksjoner og infrastruktur i flere år. Det er fortsatt noen prosjekter og parkdrag som gjenstår. Om fire år kommer NRK til området, og like ved boligen vil Østre parkdrag, et grønt område med naturlig preg, bli etablert. Dette området vil inkludere Barnas naturpark, og den første fasen omfatter området mellom Malerhaugveien, Gladengveien og Stålverksveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:
- Uattestert ekspedisjonsdokument for Vaaningshus med stall datert 1897
- Attestert ekspedisjonsdokument for tilbygg datert 1900.
- Uattestert ekspedisjonsdokument for innvendige forandringer i våningshus datert 1939
- Uattestert ekspedisjonsdokument for innredelse av beboelse datert 1939
- Ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner datert 22.06.2016.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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.

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

Kjøkken var opprinnelig plassert der hvor det i dag er stort soverom. Kjøkkenet er flyttet ut i gangen. Det er etablert et ekstra rom som er innredet som soverom.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslo ytre sone via bestemmelsene i S-2864, vedtaksdato: 14.05.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Saksnr: 202209626
Saken gjelder: Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor
Sakstype: Detaljregulering
Ensjøveien Utvikling AS foreslår å omregulere Ensjøveien 16-22 fra industri til forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning og håndverksvirksomhet. Planforslaget legger opp til påbygg på to eksisterende bygninger, samt et nybygg. Det foreslås næringsbebyggelse med høyder som tilsvarer 2 etasjer og 6-7 etasjer med en maksimal utnyttelse på 30 000 m² BRA. Planforslaget sikrer også to gatetun, samt deler av parken Østre parkdrag. Plan- og bygningsetaten har behandlet planforslaget for Ensjøveien 16-22. PBE fattet beslutning om offentlig ettersyn 19.06.2025. Planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i perioden 30.06.2025 – 15.09.2025

- Saksnr: 201918011
Saken gjelder: Gladengveien 1 og Ensjøveien 14
Sakstype: Detaljregulering til bolig og næringsformål i Gladengveien 1 og Ensjøveien 14.

- Saksnr: 202111590
Saken gjelde: Etterstadsletta 2
Sakstype: Detaljregulering
Etterstadsletta 2 - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av bussreguleringsanlegg og grønnstruktur

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/133/3/12:
16.01.1931 - Dokumentnr: 912208 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1939 - Dokumentnr: 8642 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1939 - Dokumentnr: 12029 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1941 - Dokumentnr: 2791 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1987 - Dokumentnr: 11679 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
ETTER FORANSTÅENDE HEFTELSER FOR ET BELØP TILSVARENDE 90% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1987 - Dokumentnr: 34249 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2025 - Dokumentnr: 916446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.02.1987 - Dokumentnr: 11679 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/650
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Navn: Hovedbygning - Nystuen - Schibbyegården - Malerhaugveien 8
Oppdatert: 2025-08-05 00:00:00
Kategori: Enkeltminne bygning
Vern: Kommunalt listeført
Registrert av Byantikvaren i Oslo

Anlegget ble oppført i 1898 av Axel Hjalmar Schibbye, eier av Ensjø teglverk. Hovedbygningen hadde 22 rom, blant annet en stor ballsal, og moderne fasiliteter som innlagt elektrisk lys og sentralvarme. Her bodde Schibbyefamilien med tjenere. Til anlegget ligger også en kusksbolig og tidligere hadde eiendommen et stort hageanlegg.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 010,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører Bori ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 970,- 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. september 2025

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.

Vedlegg

Malerhaugveien 8A

Malerhaugveien 8A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 322 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	10 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	17 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.7 km

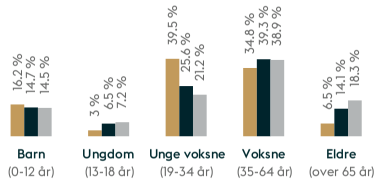
Offentlig transport

Etterstadgata Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 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	3 min 0.2 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ... 113 barn	6 min 0.5 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	6 min
SATS Kampen	8 min

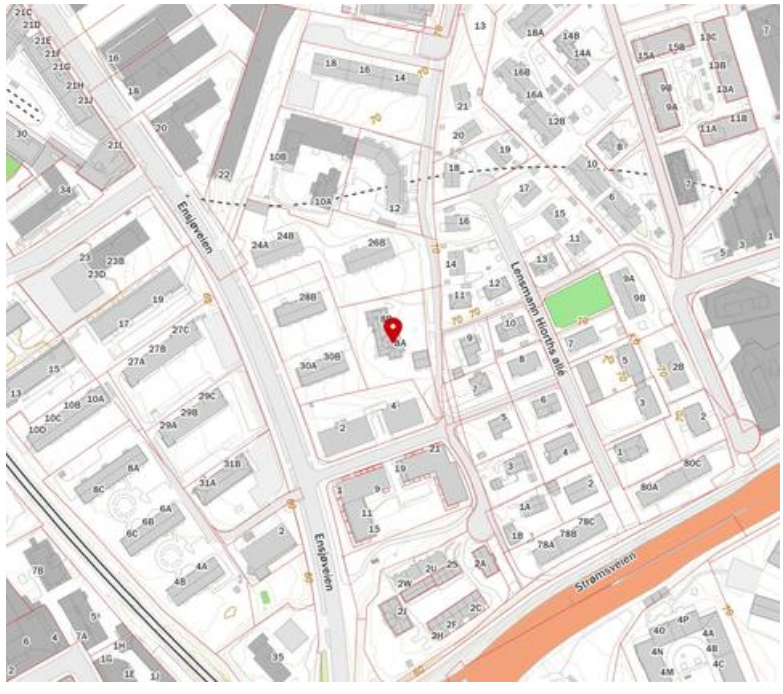
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— 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 2025

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Malerhaugveien 8A. 0661 OSLO

GNR.**133** BNR. **3** SNR. **12** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **19 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 11/09-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

---

Utleiemegleren Sinsen AS

Vendela Johansen

41487770

vendela.johansen@utleiemegleren.no



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 133, bnr. 3, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3152 **Referansenummer:** QF1440

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Det er opplyst at "Front Entreprenør har rehabilitert alle veggene på fasaden og balkongene på hele bygget i 2022."

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med profilerte takplater i stål. Taket er tekket i 2011.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede på soverommet. Fastkarmsvinduer i stuen. Vinduene er produsert i 1986 og 1987.

Fire takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting.

Eldre glatt inngangsdør. Bruksslitasje. Ukjent alder på døren. Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet er malt. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Balkongen er på ca. 2,4 m².Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett. Veggflater: Malte glatte flater og malt strie. Himling: Malt panelhimling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Vegger og himling i stuen, kjøkkenet og hovedsoverommet ble malt i 2014. Alle tregulv, unntatt ekstrarommet ble slipt og overflatebehandlet i 2014.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

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

Pipeløp i tegl med nye røykrør fra 2016. (Ref. byggesak). Arbeidene med pipeløpene ble utført av Murermester Nils Berg. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i hamret kobber. Pipeløpet er bygget inn i veggen mot nabo.

Eldre malte profilerte innerdører med terskler til soverom. Dørene fungerer.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. (Energibrønner). Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, 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.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Badet ble oppgradert i 2021 med nye fliser på gulvet, mikrosement på veggflater og innredning. Membran og sluk er ikke byttet. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det er fremlagt faktura fra Prima Oppussing Milewski fra 2021 på "Renovering av badet".

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og uttrekkbart blandebatteri med dusjfunksjon. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i halvhøyt skap. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2014. Ny komfyrvakt i 2022. Ny oppvaskmaskin i 2025.

Det er ingen ventilator eller annet avtrekk på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Koblingspunkt for oppvaskmaskin. Bad: Kobberrør med plastkappe trukket opp av gulvet til servant. Stoppekran til badet bak inspeksjonsluke ved wc. Forøvrig skjult anlegg. Soverom (gammelt kjøkken): Plastrør med stoppekraner trukket opp av etasjeskillet. Det er stoppekraner til kjøkkenet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. 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.

Spalteventiler i takvinduene. Avtrekksventil (elektrisk) på badet. Soverommet har en åpen ventil i kanal som antagelig har vært det gamle avtrekket til kjøkkenet som opprinnelig var plassert i rommet. På det minste rommet er det en ventil som er tapetsert. Stuen har en spalteventil i takvindu.

Eldre radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Energibrønner). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

at anlegget fungerer som det skal.
Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

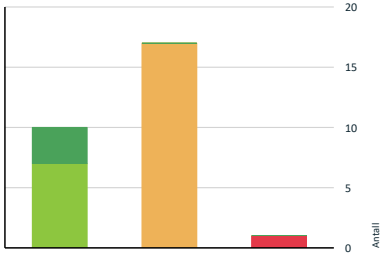
Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkken var opprinnelig plassert der hvor det i dag er stort soverom. Kjøkkenet er flyttet ut i gangen. Det er etablert et ekstra rom som er innredet som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede på soverommet. Fastkarmsvinduer i stuen. Vinduene er produsert i 1986 og 1987.

Takvindu fra Velux på det minste rommet. Vinduet er produsert i 1995. Vinduet har vippeåpning og spalteåpning for lufting.

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Takvindu har synlig bruksslitasje. Vinduet lar seg åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.



Eldre takvindu med bruksslitasje.

TG 1 Vinduer - 2

Tre takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. (Se eget pkt. om det fjerde vinduet)

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Velux

TG 2 Dører

Eldre glatt inngangsdør. Bruksslitasje. Ukjent alder på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje. Døren har ikke synlig brannsertifisering. Gammel brevspalte i døren. Spalten er provisorisk tettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Ved bytte av dør må denne være brannsertifisert.

TG 1 Dører - 2

Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet er malt. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Balkongen er på ca. 2,4 m².

Balkongen er omtrent vestvendt.

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

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

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

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Veggflater: Malte glatte flater og malt strie. Himling: Malt panelhimling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Vegger og himling i stuen, kjøkkenet og hovedsoverommet ble malt i 2014.

TG 2 Overflater - 2

Gulv: Parkett.

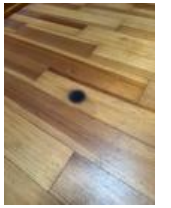
Alle tregulv, unntatt ekstrarommet ble slipt og overflatebehandlet i 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte synlige riper i gulvet. Sort (mulig svimerke) merke i parketten på det minste rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parkett og tregulv kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.



Sort merke i parketten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Målinger i stue: Ca. 19 mm. over 2 meter og ca. 17 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 1 mm. over 2 meter og ca. 22 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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 0 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl med nye røykrør fra 2016. (Ref. byggesak). Arbeidene med pipeløpene ble utført av Murermester Nils Berg. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i hamret kobber. Pipeløpet er bygget inn i veggen mot nabo.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ovn. Ovnen er ikke rentbrennende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte til rentbrennende ovn. Det foreligger ikke noe kjent påbud om at dette må utføres.

TG 2 Innvendige dører

Eldre malte profilerte innerdører med terskler til soverom. Dørene fungerer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brukslitasje. Døren til det største rommet er noe skjev i forhold til karmen. Dørene fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for slip og maling, alternativt bytting av dører.

TG 1 Innvendige dører - 2

Glatt innerdør med terskel til badet.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. (Energibrønner). Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, 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.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Badet ble oppgradert i 2021 med nye fliser på gulvet, mikrosement på veggflater og innredning. Membran og sluk er ikke byttet. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det er fremlagt faktura fra Prima Oppussing Milewski fra 2021 på "Renovering av badet".

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Mikrosement på veggflater.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 12 mm. Høyde på terskel er ca. 27 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk uten klemring og uten synlig membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• 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.

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndtdusj. 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 gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det kan være at det er montert andre løsninger som ivaretar kravet om synliggjøring av lekkasjevann som for eksempel en ekstra sikkerhetspose rundt sisternen som leder lekkasjevann ut i toalettskålen, men dette vites ikke.



Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart og uttrekkbart blandebatteri med dusjfunksjon. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i halvhøyt skap. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2014. Ny komfyrvakt i 2022. Ny oppvaskmaskin i 2025.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Det er noen bruksmerker på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Benkeplate kan eventuelt slipes og overfatebehandles.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilator eller annet avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kontakt fagfolk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Koblingspunkt for oppvaskmaskin. Bad: Kobberrør med plastkappe trukket opp av gulvet til servant. Stoppekran til badet bak inspeksjonsluke ved wc. Forøvrig skjult anlegg. Soverom (gammelt kjøkken): Plastrør med stoppekraner trukket opp av etasjeskillet. Det er stoppekraner til kjøkkenet.

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

Ukjent historikk på anlegget. Det er ingen kjente problemer med anlegget.

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



Stoppekraner bak luke på badet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. 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.

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. I følge eier så planlegges det oppgradering av avløpsnettet i sameiet. Omfanget av dette vites ikke. Egne undersøkelser anbefales.

TG 2 Ventilasjon

Spalteventiler i takvinduene. Avtrekksventil (elektrisk) på badet. Soverommet har en åpen ventil i kanal som antagelig har vært det gamle avtrekket til kjøkkenet som opprinnelig var plassert i rommet. På det minste rommet er det en ventil som er tapetsert. Stuen har en spalteventil i takvindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

I tillegg mangler det avtrekk fra kjøkkenet. Avtrekk fra kjøkken er med på å ventilere leiligheten ved å trekke luft gjennom leiligheten og ut (hvis den er koblet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.



Åpen ventil på soverommet.

TG 2 Varmesentral

Eldre radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Energibrønner). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten.

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

Normalt er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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 utført arbeider på anlegget i 2021 av Rett Elektro AS på badet. Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæring på. (Det er fremlagt faktura).

Det er utført arbeider på anlegget i 2022 av Lysglimt Elektro AS på kjøkkenet. Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæring på. (Det er fremlagt faktura).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Brannvarsler i leiligheten. Det er brannslukningsapparat i leiligheten. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	53			53	2	15	68
Kjeller		2		2			2
SUM	**53**	**2**			**2**	**15**	**70**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 276 cm. i stuen på det høyeste. Det er skråhimling i leiligheten og himlingshøyde er lavere ut mot ytterveggene. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet (ALH) inkludert kryprom er på ca. 68 m².

Balkong (TBA) på ca. 2,4 m², avrundet til 2 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,4 m².

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan i prinsippet omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken var opprinnelig plassert der hvor det i dag er stort soverom. Kjøkkenet er flyttet ut i gangen. Det er etablert et ekstra rom som er innredet som soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal være på minimum 10 % av gulvarealet i rom ment for varig opphold. I det minste soverommet er kravet ikke innfridd. (Det er kun et takvindu i rommet).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Kari Oliv Vedvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	3		12	2675 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Malerhaugveien 8A

Hjemmelshaver
Vedvik Kari Oliv

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Malerhaugveien 8	40 / 650	BORI	990331200

Felles formue
Kr. 139 033 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 51 035 07.08.2025

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, kommunal 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.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	60587213			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.08.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Malerhaugveien 8A , 0661 OSLO
Gnr 133 - Bnr 3
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QF1440

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vedvik, Kari Oliv	9578-5993-4-2692742	2025-08-21 10:53:57

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
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
21-0220/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Malerhaugveien 8A, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Kari Oliv Vedvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2013

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: 60587213
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: Badet ble oppgradert og modernisert av firmaet Prima Oppussing Milewski, som leide inn både rørlegger og elektriker i 2021.

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

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

Eventuell kommentar: Prima Oppussing Milewski pusset opp badet i 2021. Jeg kan fremlegge kvitteringer og det jeg har av dokumentasjon fra dem.

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: Firmaet Front Entreprenør fornyet pipen ved å sette inn rør i pipene i 2016. Taket var skiftet i 2011, jeg vet ikke hvem som gjorde jobben. Det var før jeg flyttet inn.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Badet ble oppgradert i 2021. Komfyrvakten på kjøkkenet ble skiftet av Lysglimt elektro i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Dette er jeg usikker på, men både bad og kjøkken er renovert og har fått nytt elektrisk anlegg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeide ble utført av Smart Elektro. Det er etablert infrastruktur for seks ladepunkt. Dette ble gjort i 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameie planlegger å oppgradere avløpsrørene i nærmeste fremtid.

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.?

Nei

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

Eventuell kommentar: Det ble i år satt inn ny fyr, varmtvannstanker og oppgradert til bergvarme for hele sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Front Entreprenør har rehabilitert alle veggene på fasaden og balkongene på hele bygget i 2022.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipene ble fornyet med nye innsatser i 2016.

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)

Ja

Beskriv: Det er fukt i noe av kjellerne til sameiet, det forkommer noen steder, men boden min i kjelleren er ikke utsatt for fukt. Kjellerne har vært vurdert av eksterne og det har blitt anbefalt å etablere mer lufting, noe som er gjort, og at man på sikt må vurdere å drenere veggen mot gårdsplassen. Det er ikke satt opp på en plan når dette kommer til å skje.

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet skal oppgradere avløpsnettet. Dette ble vedtatt på årsmøte. De er i gang med å innhente tilbud og arbeide blir satt i gang så snart styret har tatt en avgjørelse.

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.

Nei

Eventuell kommentar: Fyrrommet har blitt sikret ekstra, i og med at det er sluk der som ikke var tett var man redd for at det kunne komme inn skadedyr der.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten ble oppmålt og taksert i 2013.

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Her er svaret, kanskje. Rørfornyelsen er foreslått finansiert ved opptak av lån, men at omkostningene av dette skal dekkes av besparelsene sameiet får i nedsatte fyringsutgifter etter at det ble etablert bergvarme i vår. Så om det blir som de antar vil ikke fellesutgiftene øke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Den er fjernet.

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: 21-0220/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vedvik, Kari Oliv	**2025-08-21**

Identifikasjon

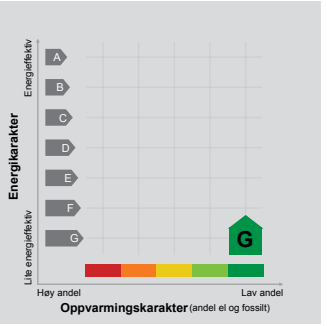
bankID Vedvik, Kari Oliv

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 8B
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-157952
Dato	21.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå el.apparater helt av

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 07.08.25
Vår ref.: 4280 / 12
Meglers ref.: 21-0220/25

Boligopplysninger

Seksjon	12	**Bolignr**	
Boligselskap	4280 Sameiet Malerhaugveien 8	**Etasje**	1.etg
Adresse	Malerhaugveien 8, 0661 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Kari Oliv Vedvik	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 07.08.25: kr 4 530,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Felleskostnader bolig	3 790	3 790	3 790	3 790	3 790	3 790
Stipulerte avdrag	389	389	389	389	389	389
Stipulerte renter	351	351	351	351	351	351
Total	4 530	4 530	4 530	4 530	4 530	4 530

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7,70% Serielån, Info pr 31.07.25	12	820 877	50 513	01.01.21 - 15.12.40
DNB BANK ASA 7,10% Annuitetslån, Info pr 31.07.25	12	8 485	522	01.01.21 - 01.11.25
Total		829 362	51 035	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7,70% Serielån, Info pr 31.07.25	12	820 877	01.01.21 - 15.12.40
DNB BANK ASA - 7,10% Annuitetslån, Info pr 31.07.25	12	8 485	01.01.21 - 01.11.25

Selskap og eiendom

Selskap	4280 Sameiet Malerhaugveien 8 (orgnr. 990331200)
Antall enheter	15
Styrets e-post	kai@allebo.no
Styreleder	Kai Kristoffersen ()
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 60587213)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	133/3
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 53 831,00	**Andre inntekter**	kr 669,00
Formue	kr 139 033,00	**Utgifter**	kr 4 581,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Styregodkjenning iht. vedtektene §4

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte benytte.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 4

Årsmøte 2025 Sameiet Malerhaugveien 8

Malerhaugen velhus

22.04.2025 kl 18

Saksliste

1. Konstituering

- Valg av møteleder

- Valg av referent, og en eller to til å signere protokoll

- Godkjenning av stemmeberettigede

- Godkjenning av møteinnkalling

2. Finansiering av oppgradering av rørsystem og sanering av asbest. Lån eller innbetaling, eller begge deler. Styret informerer om hvordan dette er tenkt.

3. Årsregnskap og budsjett

Styret foreslår overføringer av årets resultat mot konto for egenkapital.

Husleien holdes uendret for de som ikke vil sette inn på a-konto for dekking av oppgradering av rørsystem. De som betaler inn sin andel får redusert husleien tilsvarende lånekostnadene til utgiften er betalt.

4. Valg av styreleder

5. innkomne saker

Vedlikeholdsplan for trær og hageanlegget – Kari

Utnyttelse av fyrrommet

Orienteringssak

Nytt fyringsanlegg og oppfølging av denne.

Sameiet Malerhaugveien 8

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sameiet Malerhaugveien 8 org.nr. 990331200

Resultatregnskap 2024

Sameiet Malerhaugveien 8
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 837 736	906 798	919 116	943 380
Sum driftsinntekter		**2 837 736**	**906 798**	**919 116**	**943 380**
Kostnader					
Avskrivninger		14 464	0	0	0
Konsulenttjenester	3	200 537	49 893	51 000	51 000
Kontingenter		7 200	9 450	7 200	9 700
Rep og vedlikehold	4	70 527	22 619	85 000	140 000
Forsikringer		128 667	94 195	103 600	103 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		148 499	126 245	145 300	145 300
Energi og fyring		238 668	359 106	340 000	300 000
Kabel-TV og telefoni		45 920	38 223	39 700	39 700
Driftskostnader		28 044	59 670	28 000	28 000
Andre driftskostnader	5	14 111	11 300	8 200	11 200
Sum driftskostnader		**896 637**	**770 702**	**808 000**	**828 500**
Driftsresultat før finansposter		**1 941 099**	**136 096**	**111 116**	**114 880**
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 873	10 557	7 100	10 000
Finanskostnad		74 076	71 381	62 500	68 508
Sum finansposter		**-63 203**	**-60 824**	**-55 400**	**-58 508**
Årsresultat		**1 877 896**	**75 272**	**55 716**	**56 372**
Overført til annen egenkapital	6	1 371 791	75 272	0	0
Overført udekket tap	6	506 105	0	0	0
Sum disponering		**1 877 896**	**75 272**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Malerhaugveien 8
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		0	14 464
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**14 464**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		78 326	112 280
Kundefordringer		1 245 537	9 066
Bankinnskudd, kasse o.l.		973 367	426 384
Sum omløpsmidler		**2 297 230**	**547 730**
SUM EIENDELER		**2 297 230**	**562 194**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Malerhaugveien 8
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 371 791	0
Udekket tap	6	0	-506 105
Sum egenkapital		**1 371 791**	**-506 105**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	874 795	951 250
Sum langsiktig gjeld		874 795	951 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 710	48 309
Annen kortsiktig gjeld	8	34 934	68 740
Sum kortsiktig gjeld		50 644	117 049
Sum gjeld		**925 439**	**1 068 299**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 297 230**	**562 194**

Sameiet Malerhaugveien 8

Kari Oliv Vedvik
Styrets leder

Tonje Voreland
Styremedlem

Kristin Laugerud
Styremedlem

Audun Olufsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	883 376	883 380	883 116	739 008
Stipulerte renter	0	0	0	68 508
Stipulerte avdrag	0	0	0	75 864
Parkeringsplasser	54 000	23 418	36 000	60 000
Strøm	370	0	0	0
Andre innkrevde felleskostnader	1 899 990	0	0	0
Sum felleskostnader	**2 837 736**	**906 798**	**919 116**	**943 380**

Andre innkrevde felleskostnader var kapitalinnkalling i forbindelse med prosjekt for boring for bergvarme.

Note 2 Lønns- og personalkostnader

Sameiet har ikke vedtatt at styrehonorar skal utbetales tidligere år, ei heller for perioden 2023/2024. Styret har heller ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	49 012	46 830	49 000	49 000
Andre forvaltningstjenester	190	3 063	2 000	2 000
Teknisk bistand	135 625	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	15 710	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**200 537**	**49 893**	**51 000**	**51 000**

Annen fremmed tjeneste gjelder søknads- og grunngebyr for søknadspliktige tiltak- boring av energibrønner. Teknisk bistand er konsulenttjenester v/ Dråpe Entreprenør gjeldende utarbeidelse av søknader om boring. Andre forvaltningstjenester er fakturering av parkeringsleie.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	75 000	75 000
Vedlikehold VVS	10 395	19 753	0	30 000
Vedlikehold elektro	59 000	0	10 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 132	2 866	0	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	**70 527**	**22 619**	**85 000**	**140 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	3 900	3 700	5 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	3 900	2 000	5 000
Lisenser/software	0	2 500	0	0
Øredifferanser	-55	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Konstaterte tap på fordringer	9 066	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**14 111**	**11 300**	**8 200**	**11 200**

Konstaterte tap på fordring er krav på ikke innbetalte felleskostnader tilbake til 2020 og 2021.

Note 6 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-506 105	-581 377
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 877 896	75 272
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 371 791	-506 105
Annen egenkapital 31.12	1 371 791	0
Udekket tap 31.12	0	-506 105
Sum egenkapital 31.12	**1 371 791**	**-506 105**

Note 7 Gjeldsbrevlån

DNB BANK ASA		
Renter 31.12.24: 7,35%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2021	1 066 720	
Nedbetalt tidligere	161 990	
Nedbetalt i år	52 960	
Lånesaldo 31.12		851 770
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2041		
DNB BANK ASA		
Renter 31.12.24: 6,70%, løpetid 5 år		
Opprinnelig 2021	114 033	
Nedbetalt tidligere	67 567	
Nedbetalt i år	23 441	
Lånesaldo 31.12		23 025
Beregnet innfrielsesdato: 01.11.2025		
Sum langsiktig gjeld		**874 795**

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	0	15 760
Gjeld til	1 425	0
Påløpt rente	3 286	3 525
Andre påløpte kostnader	30 223	0
Annen kortsiktig gjeld	0	49 455
Sum annen kortsiktig gjeld	**34 934**	**68 740**

Andre påløpte kostnader er Strøm/Nettleie for desember 2024.

Note 9 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**430 681**	**432 871**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 877 896	75 272
Tilbakeføring av avskrivning	14 464	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-76 455	-77 462
B. Årets endring i arbeidskapital	1 815 905	-2 190
C. Arbeidskapital 31.12	**2 246 586**	**430 681**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 297 230	547 730
- Kortsiktig gjeld	50 644	117 049
= Arbeidskapital 31.12	**2 246 586**	**430 681**

Sameiet Malerhaugveien 8

Referat årsmøte 22. april 2025
i Malerhaugen velhus

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Kari Oliv Vedvik valgt som møteleder

B) Valg av referent og valg av en eller to som skal underskrive protokollen
Kristin Laugerud valgt som referent, og Tonje Voreland og Knut Langehaug signerer.

C) Godkjenning av de stemmeberettigede. 12 til stede:
Kari Oliv Vedvik, Martin Kanestrøm, Kristian K. Langehaug, Ingeborg E. Schia, Knut Langehaug, Elisabeth Dehlin, Amanda Bjorvann Tørring, Vidar Langehaug, Audun Olufsen, Tonje Voreland, Hamish Ryan, Kristin Laugerud

Enstemmig godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Enstemmig godkjent

2. Finansiering av oppgradering av rørsystem og sanering av asbest.

Lån eller innbetaling, eller begge deler. Styret informerer om hvordan dette er tenkt. Tonje Voreland orienterte om arbeidet med innhenting av anbud på røroppgradering. Audun Olufsen supplerte og orienterte videre om nødvendig asbestsanering i kjelleren.

Styret får i oppdrag å velge leverandør når alle anbud er innhenta, og å sette i gang arbeidet.

Enstemmig vedtatt

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024 OG BUDSJETT 2025

Styreleder orienterte.

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital. Husleia holdes uendret for de som ikke vil sette inn på a-konto for dekking av oppgradering av rørsystem. De som betaler inn sin andel, får redusert husleia tilsvarende lånekostnadene til utgiften er betalt.

4. VALG AV STYRELEDER

Styreleder er på valg i år. Styrets forslag er at styret suppleres med én, Hamish Ryan, og konstituerer seg ved første styremøte, inkludert å utpeke styreleder:

Tonje Voreland
Kristin Laugerud
Audun Olufsen
Hamish Ryan

Styrets forslag vedtatt ved akklamasjon

5. Innkomne saker

Vedlikeholdsplan for trær og hageanlegget – styreleder orienterte om at bjørketrærne i hagen må beskjæres midlertidig nå i juni før de om noen år sannsynligvis må kappes helt ned. Pris på midlertidig beskjæring er kr 10000,-

Utnyttelse av fyrrommet – nå når oljetanken er borte, er det mye romsligere i fyrrommet. Det foreslås at gamle styrepapirer og dokumenter vedrørende eiendommen lagres i fyrrommet. Forslag om anskaffelse av noen hyller, dessuten at rommet kan utnyttes som beredskapslager, for eksempel.

Det nye fyringsanlegget og oppfølging av dette. Styreleder orienterte.

Vårdugnad 10. mai klokka 11.00

Tonje Voreland
sign.

Knut Langehaug
sign.

Kristin Laugerud
sign.

Protokoll 2025 Sameiet Malerhaugveien 8.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Laugerud, Kristin	**2025-06-11**	**Langehaug, Knut**	**2025-06-11**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Laugerud, Kristin		bankID Langehaug, Knut	

Navn	Dato
Voreland, Tonje	**2025-06-11**
Identifikasjon	
bankID Voreland, Tonje	

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

Gyldig per 08.06.2005

VEDTEKTER FOR SAMEIET MALERHAUGVEIEN 8

Vedtatt i Sameiermøte
8.juni 2005
i medhold av Lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Malerhaugveien 8. Sameiet ble stiftet i konstituerende sameiermøte 10.04.1987 og seksjonsbegjæringen ble tinglyst 20.02.1987. I tillegg tinglyst 04.11.1991 i forbindelse med at sameierbrøk for en seksjon ble delt til to.

§2 Eiendommen

Eiendommen har g.nr. 133 og b.nr. 3 i Oslo Kommune. Sameiet er oppdelt i 15 eierseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse/verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdør, vinduer i oppganger, trapperom, ganger og andre fellesrom. Hovedledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og strøm frem til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§3 Formål

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser for de ervervede eierseksjoner og fellesarealer.

§4 Råderett over seksjonen

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder salg, bortleie og pantsettelse med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven eller i disse vedtekter. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Salg eller bortleie skal godkjennes av styret, som bare kan nekte når det foreligger saklig grunn til det.

§5 Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrige til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

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

Sameiet har vedtatt husordensregler som sameierne plikter å følge til enhver tid. Brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§6 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Skader på eiendommen som skyldes en sameier, vedkommendes husstand eller andre som er gitt adgang til bruk av seksjonen, må vedkommende erstatte.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og dette påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Styret kan innkalle til felles dugnader. De sameiere som ikke deltar på dugnader kan ilegges gebyr. Gebyrets størrelse skal vedtas på sameiermøte og skal ikke være urimelig stort.

§7 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. Andre betydelige påkostninger eller fellestiltak på eiendommen skal vedtas på sameiermøte med 2/3 flertall. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§8 Fellesutgifter og fellesinntekter

Kostnader og inntekter med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for noe annet. En annen fordeling av kostnader skal avgjøres i sameiermøtet.

§9 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse skal skje skriftlig ned minst åtte dagers og høyst tjue dagers varsel. Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Hver seksjon har én stemme. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av to av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

§11 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles. Møtet skal innkalles med minst åtte dagers eller høyst tjue dagers varsel, men kan innkalles ved kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

§12 Styret, forretningsfører

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer, og kan i tillegg ha inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmer velges for to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter vedkommendes godtgjørelse.

§13 Revisjon

Sameiets revisor velges blant sameierne på sameiermøte.

§14 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonene solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Krav om fravikelse:
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendomsmens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§15 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg til denne legalpanterett har sameiet panterett for kr. 20 000,- i hver seksjon til sikkerhet for at sameieren oppfyller forpliktelsene etter disse vedtekter. Denne panterett kan av sameiermøtet forhøyes etter prisindeksen, og skal være prioritert etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst, og skal være uten opptrinnsrett.
Ved økonomisk mislighold er sameiermøtet berettiget til å beslutte å gjøre panteretten gjeldende i forindelse med inndrivelse av sameiets krav i henhold til vedtektene.

§16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§17 Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER

for

SAMEIET MALERHAUGVEIEN 8

1.

Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler eller lignende. Balkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer settes på anvist sted.

2.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Søppel skal plasseres i søppeldunker på gårdsplassen, ikke ved siden av. Det er forbudt å røyke i fellesarealer. Det påligger den enkelte sameier å holde fellesarealene pene og ryddige.

3.

Ytterdørene skal normalt være låst hele døgnet. Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det blir lukket igjen. Det må påsees at lysene er slukket og dørene låst når man forlater kjelleren.

4.

Det er tillatt med husdyrhold i sameiet. Husdyr må ikke sjenere andre beboere. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes fra fellesområder.

5.

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring på gårdsplassen

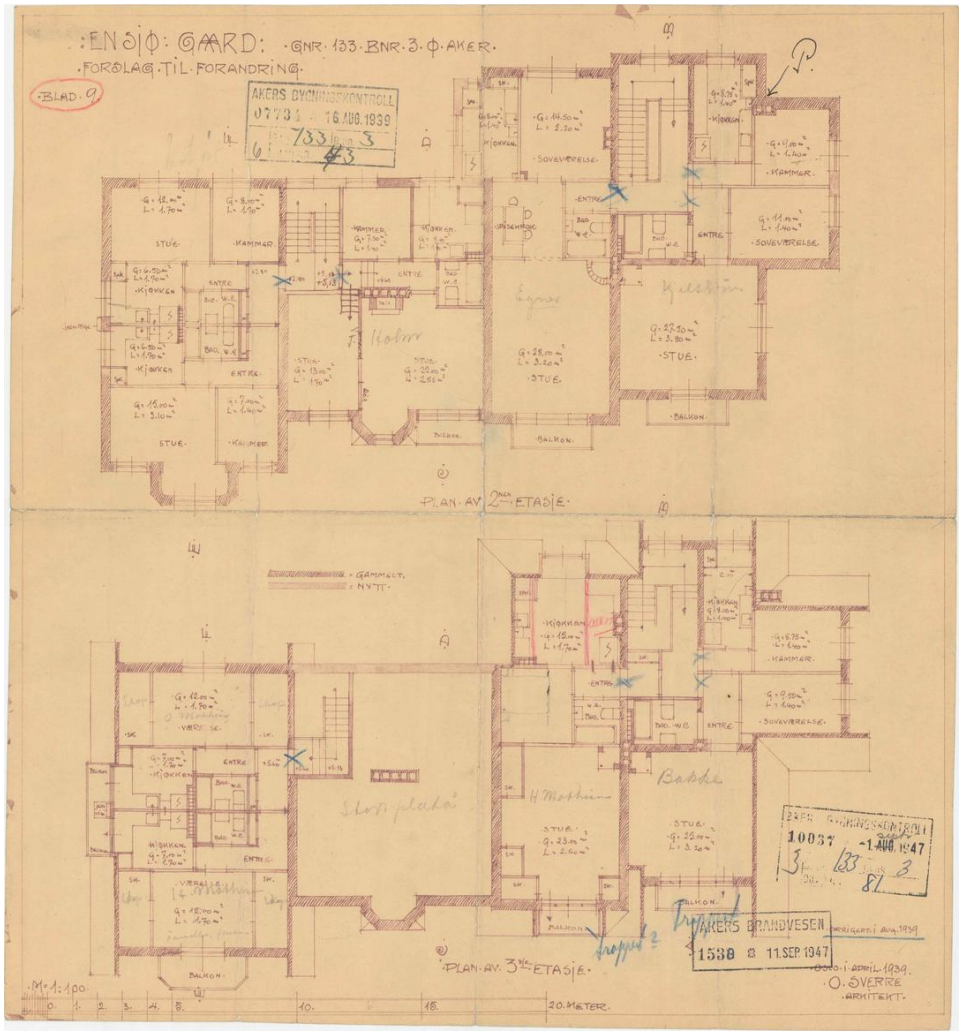
6.

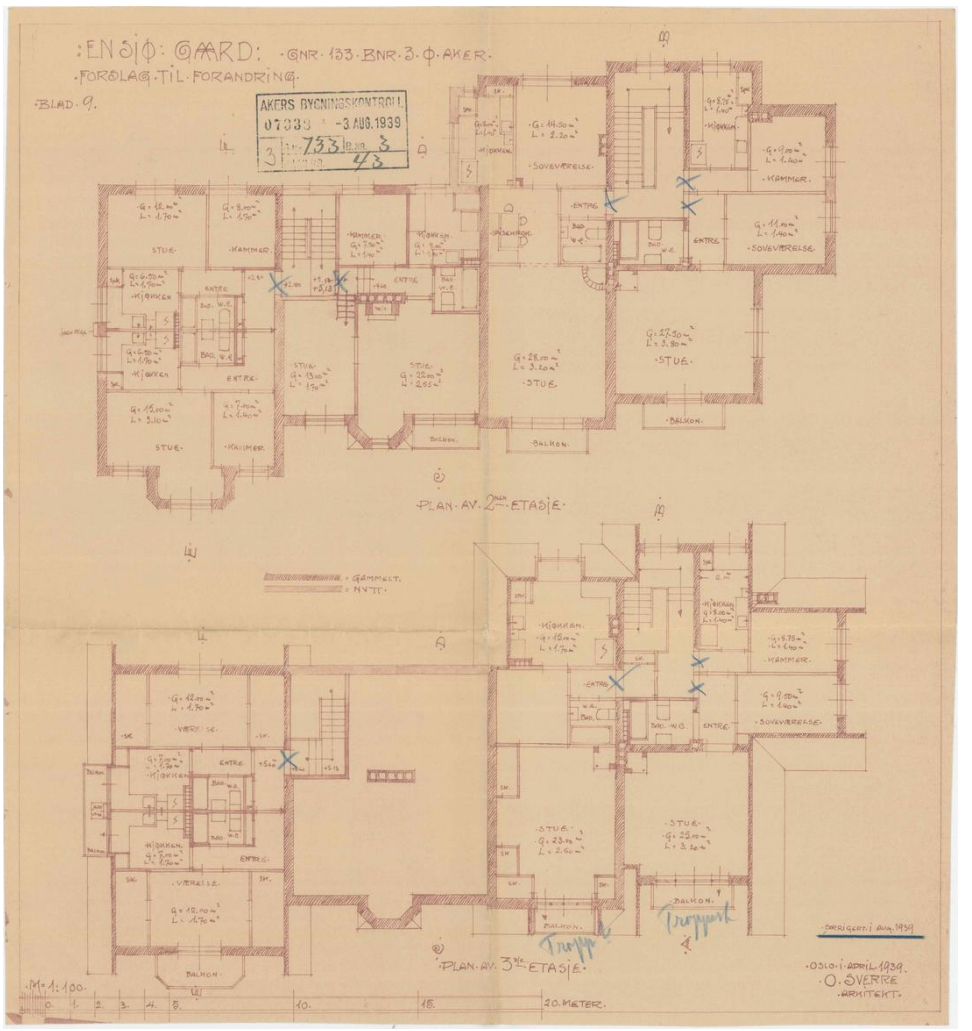
Skader, feil eller mangler i gården skal rapporteres til vaktmester eller styret omgående.

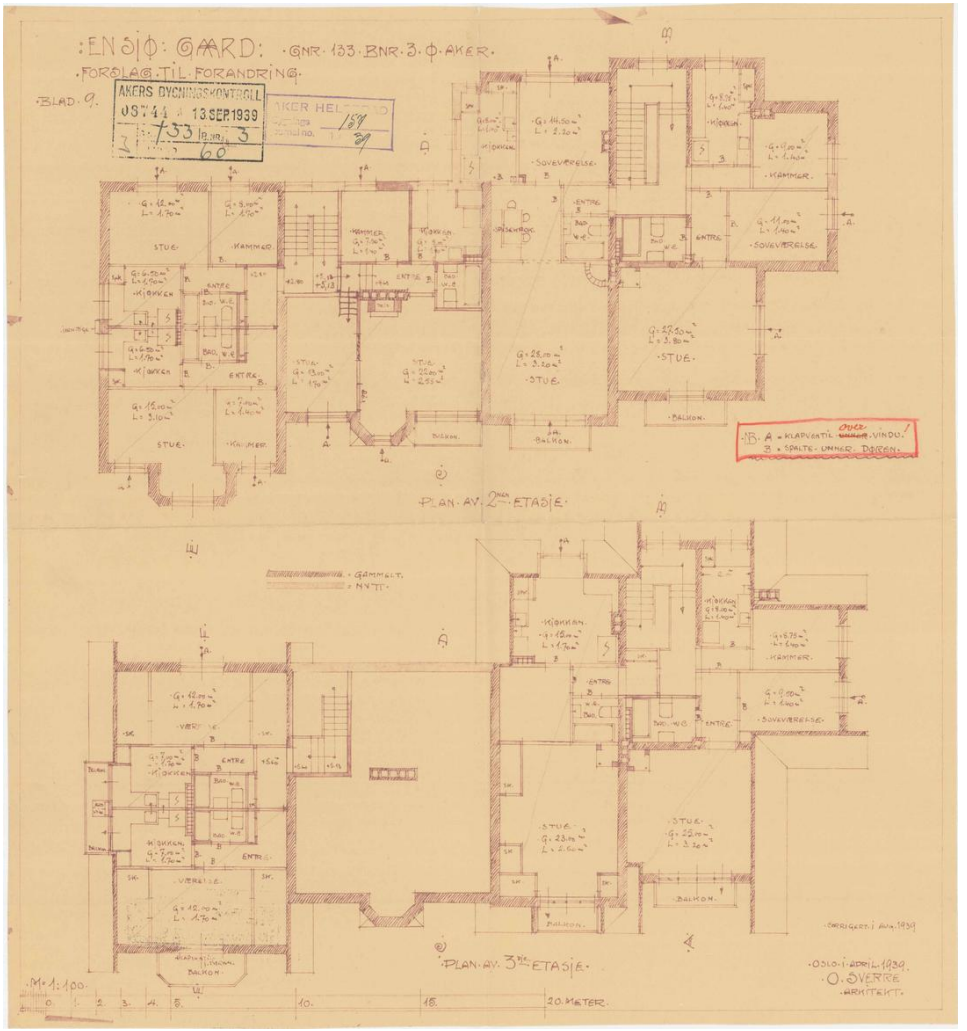
7.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også oppganger og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør nærmeste naboer underrettes om dette. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 21.00 eller før kl. 07.00, med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

Ved utleie av leiligheter i sameiet, er sameier ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.


:ENSIØ: GÅRD: ·GNR·133·BNR·3·Ø·AKER·
·FORSLAG·TIL·FORANDRING·
·BLAD·9·
AKERS BYGNINGSKONTROLL
07731 16.AUG.1939
733 3
PLAN·AV·2DEN·ETASJE·
·GAMMELT.
·NYTT·
PLAN·AV·3DJE·ETASJE·
AKERS BRANDVESEN
1538 11.SEP.1947
·OSLO·I·APRIL·1939.
·O.SVERRE
·ARKITEKT·
M·1:100.
0 1 2 3 4 5 10 15 20.METER.


:ENSIØ: GÅRD: ·GNR·133·BNR·3·Ø·AKER·
·FORSLAG·TIL·FORANDRING·
·BLAD·9·
AKERS BYGNINGSKONTROLL
07339 3.AUG.1939
733 3
PLAN·AV·2DEN·ETASJE·
·GAMMELT.
·NYTT·
PLAN·AV·3DJE·ETASJE·
·OSLO·I·APRIL·1939.
·O.SVERRE
·ARKITEKT·
M·1:100.
0 1 2 3 4 5 10 15 20.METER.


:ENSIØ: GÅRD: ·GNR·133·BNR·3·Ø·AKER·
·FORSLAG·TIL·FORANDRING·
·BLAD·9·
AKERS BYGNINGSKONTROLL
13 SEP 1939
·B. A = KLAPVENTIL OVER VINDU.
3 = SPALTE UNDER DØREN.
·PLAN·AV·2DEN·ETASJE·
·GAMMELT.
·NYTT·
·PLAN·AV·3DJE·ETASJE·
·OSLO·1·APRIL·1939·
·O·SVERRE
·ARKITEKT·
·M·1:100·
0 1 2 3 4 5 10. 15. 20. METER.

97.

93-97

2275/97

Akersh. Bygningsvæsen
Gnr. 148 Bnr. 212
Kartblad
Løp nr.

Expeditions-Dokument N°2.

angaaende Faamijs hus med Staer

paa Matr.-No. 148 L. N° 212 Onsjø af nedre Vallø

Indleveret ..... Attesteret .....

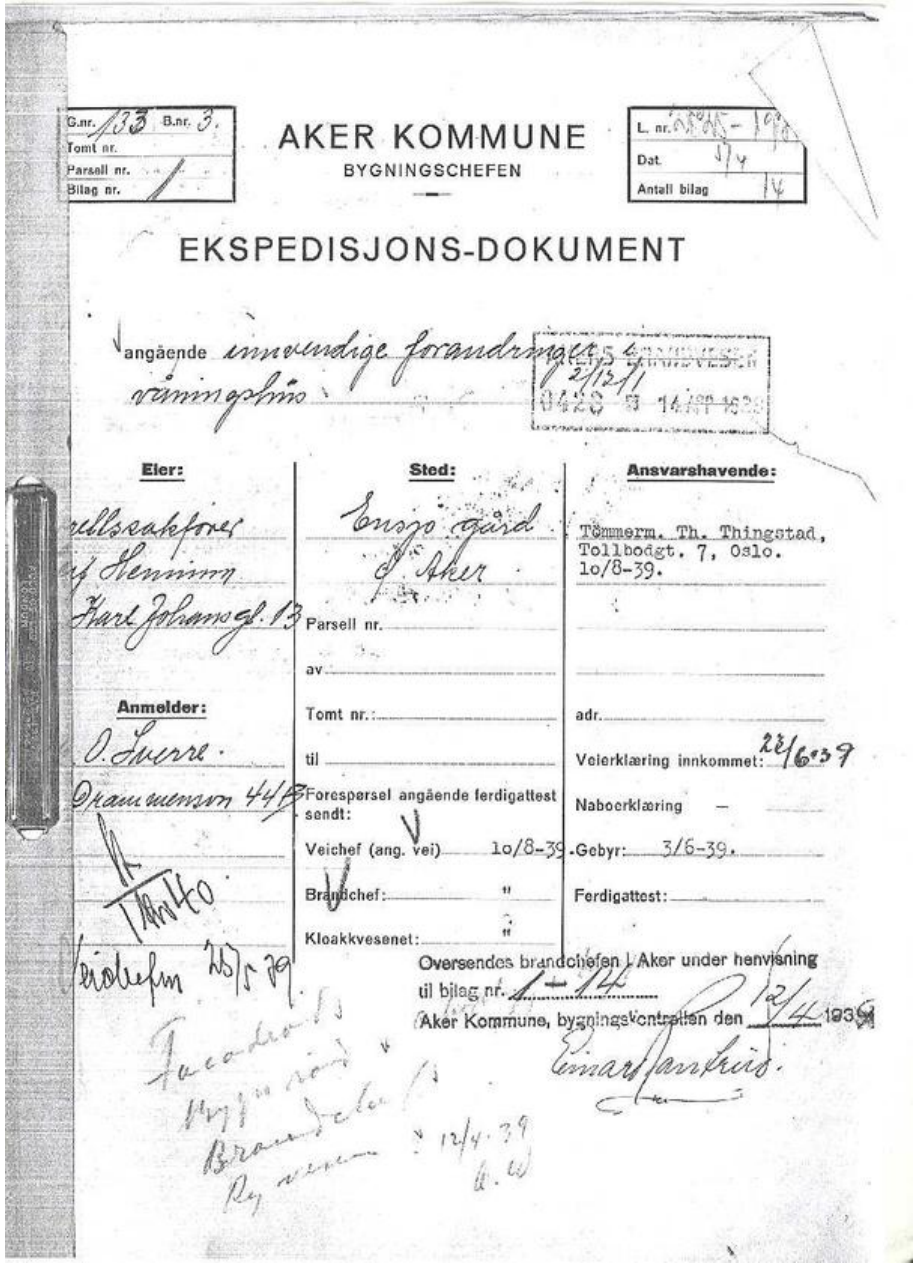
2275/97

Efter det oplyste approberes Planen dog uden de over en Gjennemmurs'hoide af 9.m paagaaende Paabygninger 2 Stk Gavle ~~og Fragumen~~.

Forøvrigt henvises til Regulerings-chefens Bestemning.

Kristiania den 27de Juli 1897.

C J Bull



G.nr. 133 B.nr. 3.
Tomt nr.
Parsell nr. 1
Bilag nr.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 0895 - 1939
Dat. 4/4
Antall bilag 14

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående innvendige forandringer & [illegible]
vaningshus

2/12/1 [illegible]

Eier:
[illegible]ellskabsfører
[illegible] Hennum
Karl Johans gt. 13

Sted:
Ensjø gård
pr. Aker

Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til

Ansvarshavende:
Tømmerm. Th. Thingstad,
Tollbodgt. 7, Oslo.
10/8-39.
adr.

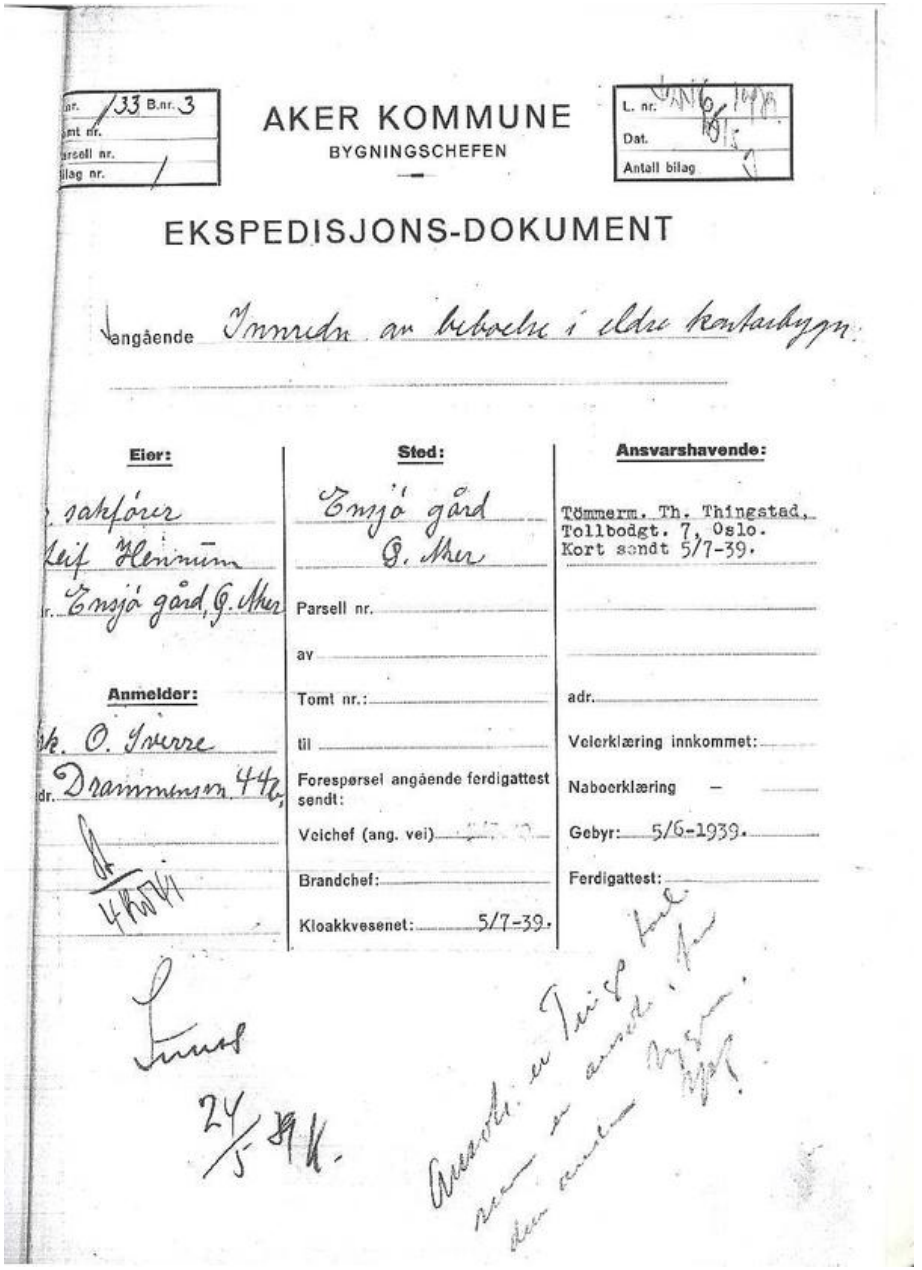
Anmelder:
O. Sverre.
Drammensv. 44 B

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei) 10/8-39.
Brandchef: "
Kloakkvesenet: "

Veierklæring innkommet: 22/6-39
Naboerklæring —
Gebyr: 3/6-39.
Ferdigattest:

Oversendes brandchefen i Aker under henvisning til bilag nr. 1 - 14
Aker Kommune, bygningskontoret den 12/4 1939
Einar Jantzen.

[illegible] 12/4.39



nr. 33 B.nr. 3
ant nr.
arsell nr.
ilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. JAN 6 1939
Dat.
Antall bilag 1

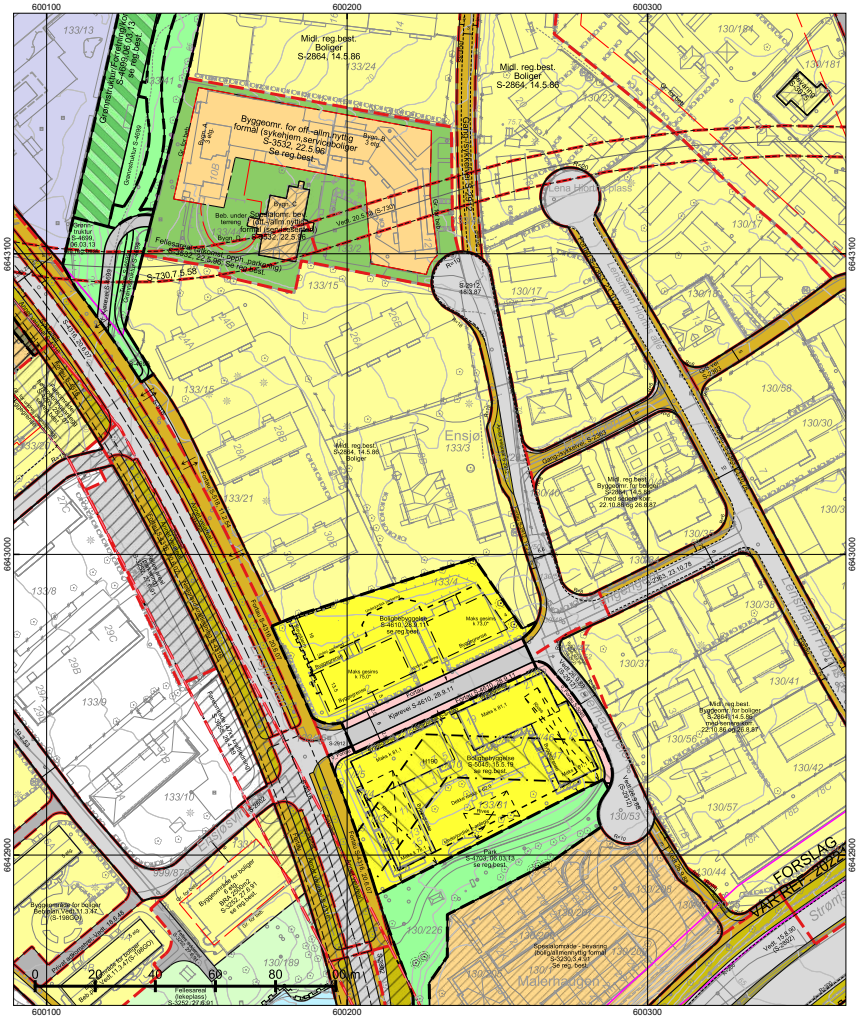
EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Innredn. av beboelse i eldre kontorbygn.

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
. sakfører	Ensjø gård	Tømmerm. Th. Thingstad, Tollbodgt. 7, Oslo. Kort sendt 5/7-39.
Leif Heinum	Q. Aker	
r. Ensjø gård, Q. Aker	Parsell nr.	
	av	
Anmelder:	Tomt nr.:	adr.
k. O. Iversen	til	Velerklæring innkommet:
dr. Drammensv. 44,	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring –
	Veichef (ang. vei)	Gebyr: 5/6-1939.
	Brandchef:	Ferdigattest:
	Kloakkvesenet: 5/7-39.	

Innst.
24/5-39 K.

Anmeld. av Tiltak kan ... som ... anmeldt ... den ...



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 07.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

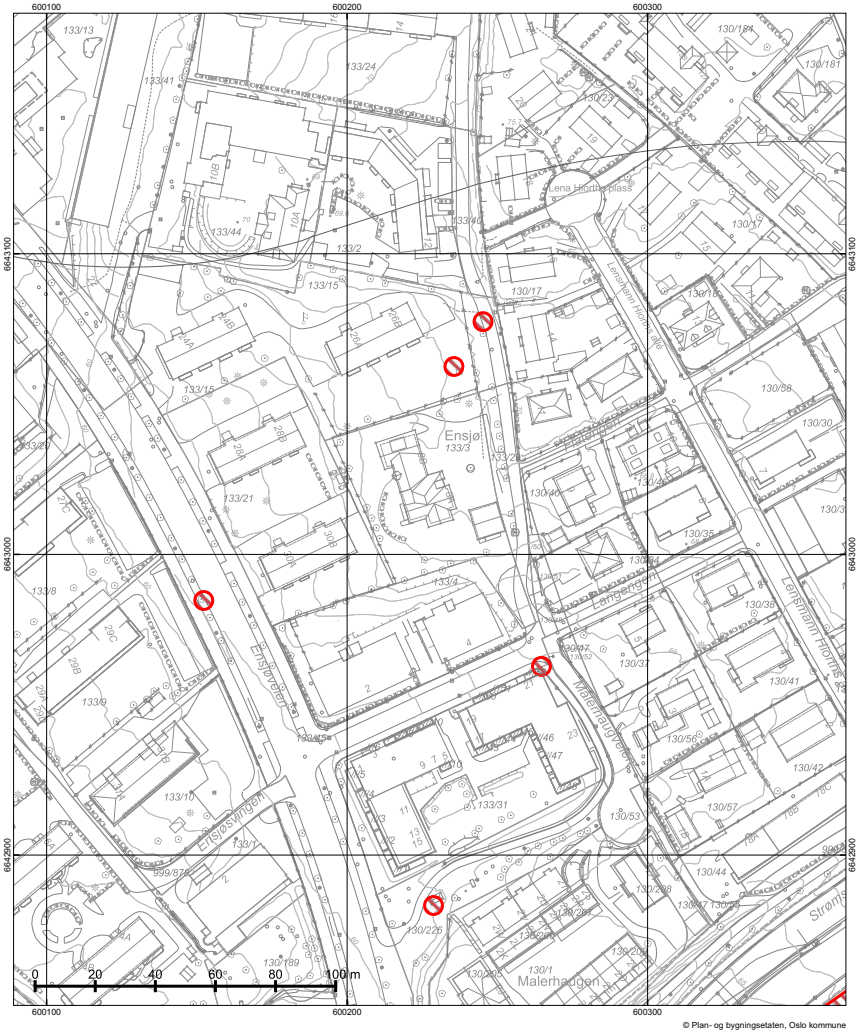
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146518/ 86516618
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP
Adresse: MALERHAUGVEIEN 8A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 133/3

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

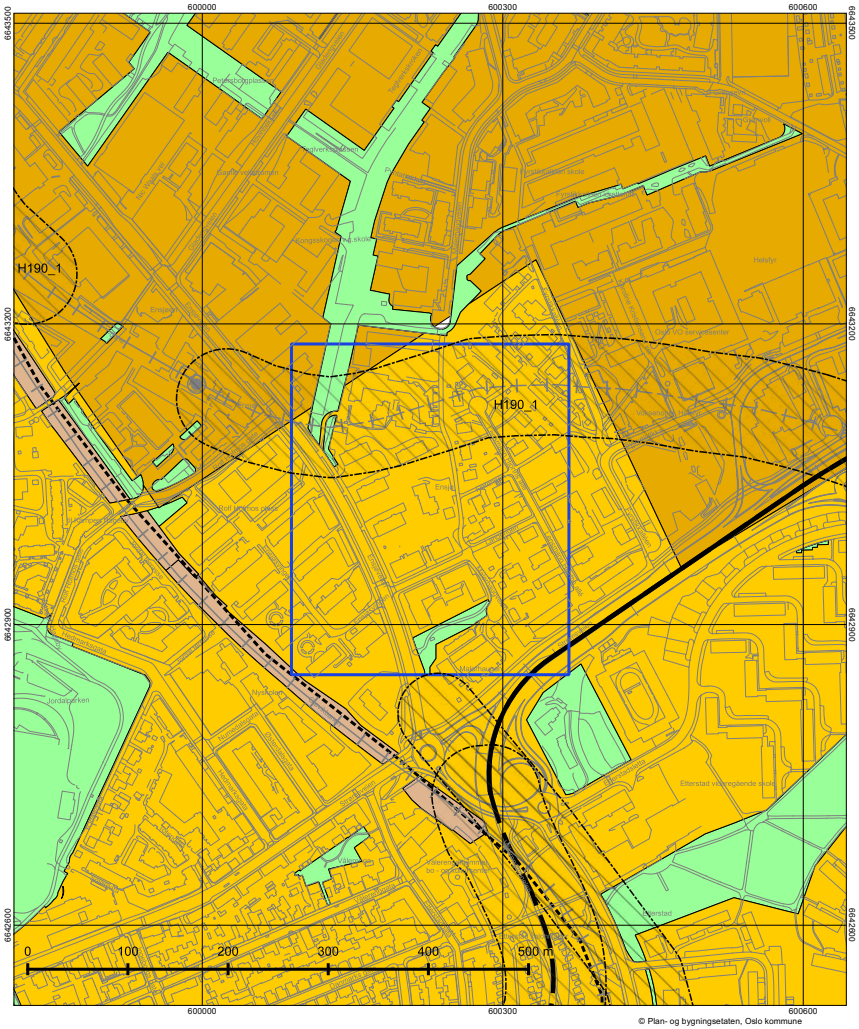
Dato: 07.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146518/ 86516618
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP
Adresse: MALERHAUGVEIEN 8A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 133/3

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146518/86516618
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

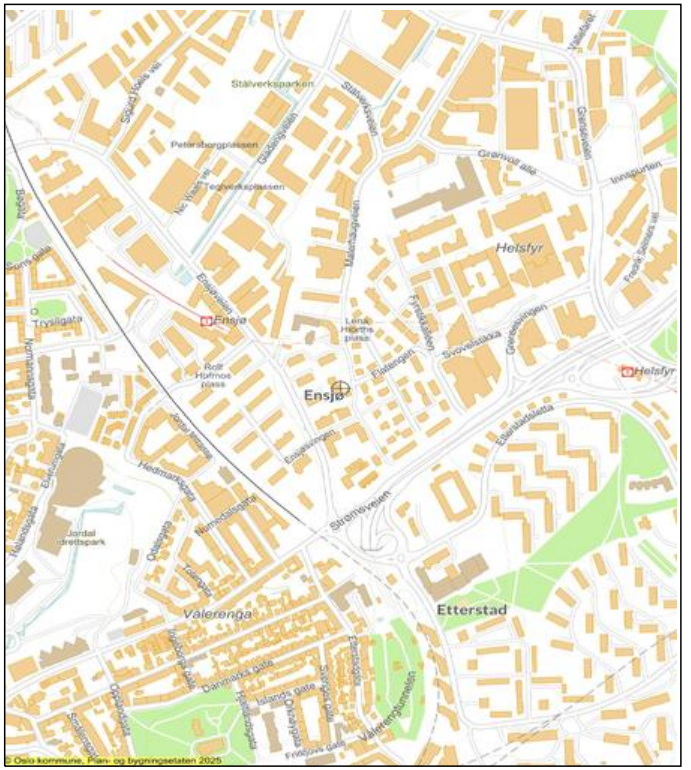
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

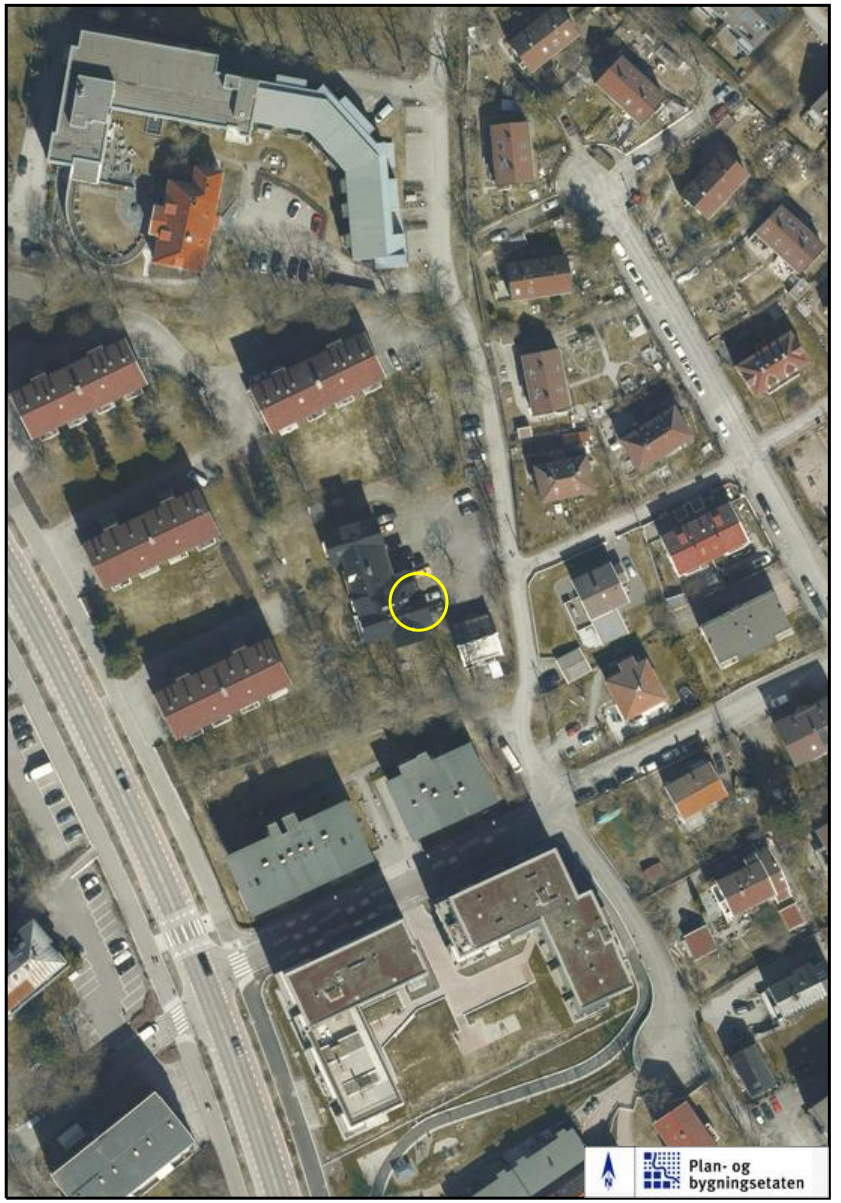
Adr.: Malerhaugveien 8 A
Gnr bnr : 133 / 3

Bydel : GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Teglverket



Dato: 07.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Malerhaugveien 8 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.08.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dan-Christian Jensen
MALERHAUGVEIEN 8A

Dato: 07.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516618
8673563

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.133 BNR. 3

Vi viser til bestilling av 20250807 for MALERHAUGVEIEN 8A.

GNR. 133 BNR. 3

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1918.

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

2663 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 21-0220/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Malerhaugveien 8A 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 133, bnr 3, snr 12 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no