



Lensmann Hiorths allé 17



— Velkommen til

# Lensmann Hiorths allé 17



# — Idylliske Malerhaugen Hageby

Skap ditt drømmehjem i attraktive Malerhaugen hageby. To hageparseller. Hagebyleilighet med unik utbyggingsmulighet.

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	148 262,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	7 662 455,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 186,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	1

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1924
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere en unik mulighet til å få seg en av de flotte eiendommene i Lensmann Hiorts Allé 17 på Malerhaugen. Her får du en hagebyfølelse du ikke finner mange steder i Oslo! Dette er en grønn oase, nært byen, og med kort avstand til offentlig transport og godt utvalg av servicetilbud.

Dette er en meget sjelden mulighet til å kjøpe en attraktiv hagebyleilighet med stort utviklingspotensial, herunder muligheten til å selv kunne "designe" og utforme deres drømmehjem.

Stort potensial med første etasje på 51 kvm. og underetasje på ca. 33 kvm.

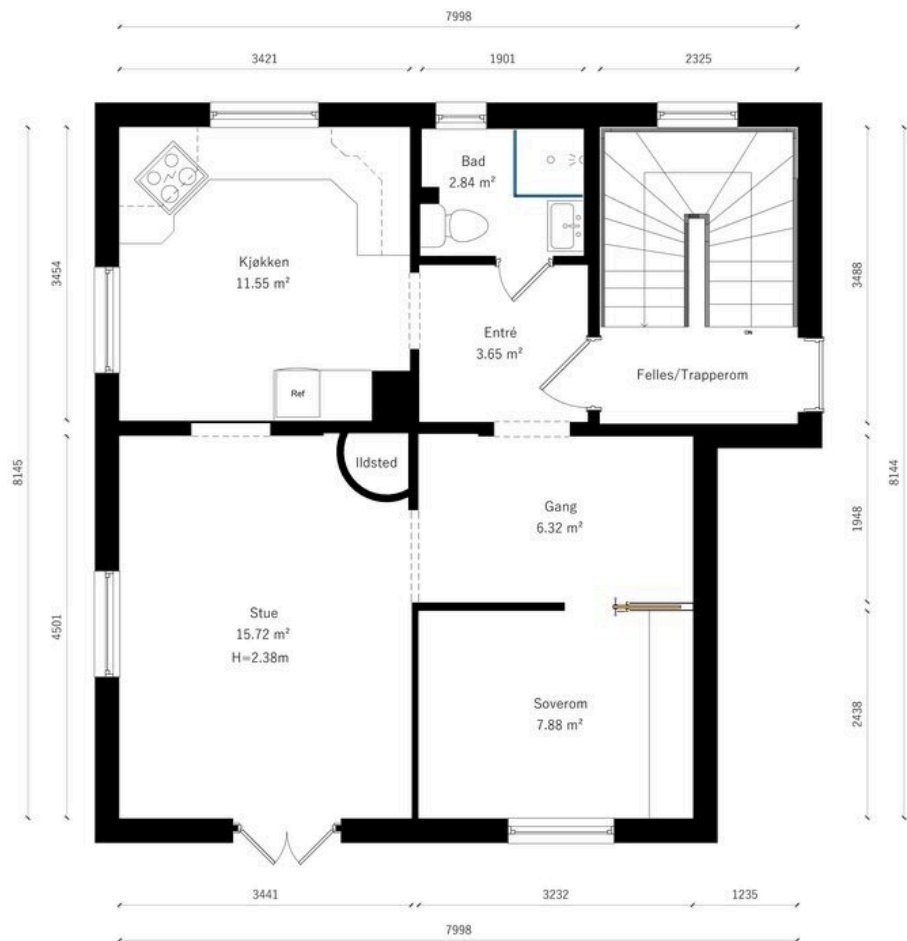
Om det er ønskelig å bli satt i kontakt med arkitekt eller bank i forhold til finansiering, gi beskjed til megler.

Konferer med megler om hvordan andre tilsvarende leiligheter i boligselskapet har løst underetasjen.

# Arealer og innhold



		Beskrivelse	Areal
BRA-i:	51 kvm		1. etasje: BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue Total BRA: 51 kvm.
BRA-e:	33 kvm		Kjeller: BRA-e: 33 kvm. 3 kjellerboder, gang Total BRA: 33 kvm.
Totalt BRA:	84 kvm		

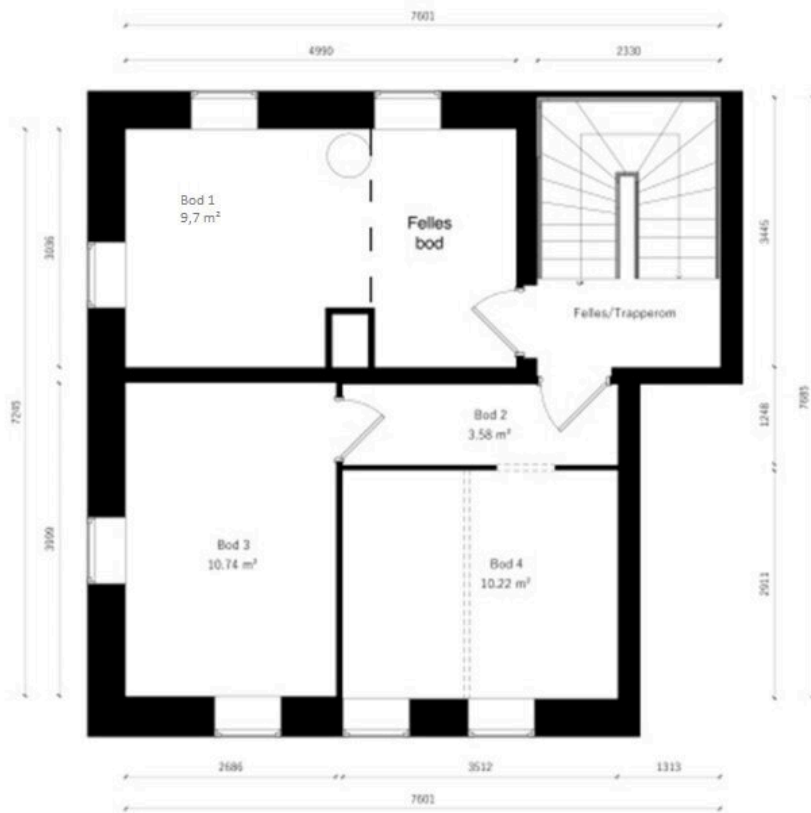


# Lensmann Hiorths allé 17

1.Etasje



Les mer om  
arealberegningen



Lensmann Hiorths  
allé 17

Kjeller



Les mer om  
arealberegningen





































Informasjon

Lensmann Hiorths allé 17

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

21-0262/25

### Boligtype og eierform

Aksjeleilighet (Aksje)

### Selgere

June Gimnes

Linda Christin Sveberg Gimnes

### Kjøpesum og omkostninger

7 500 000,- (Prisantydning)

148 262,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
7 648 262,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)

10 043,- (Transportgebyr for aksjer )

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
7 662 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 671 755,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1924

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 33 kvm

Totalt BRA: 84 kvm

### Beskrivelse:

Areal

1. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue

Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 33 kvm. 3 kjellerboder, gang

Total BRA: 33 kvm.

### Standard

Velkommen til Lensmann Hiorths allé 17 og en sjelden anledning! Dette er en lys og pen hagebyleilighet som pr. i dag består av 1.etasje og del av underetasje, uten intern forbindelse. De fleste andre tilsvarende leiligheter i byggeselskapet har etablert trapp ned til underetasjen fra første etasje og innredet underetasjen med soverom og gang. Noen har også valgt å lage bad eller wc i underetasjen.

Om det er ønskelig å bli satt i kontakt med arkitekt eller bank i forhold til finansiering, gi beskjed til megler.

Malerhaugen er et etablert og populært boligområde med kort vei til offentlig transport, servicetilbud og grønne parker. Nabolaget er kjent for sitt gode bomiljø og trivelige naboskap – her vil både små og store trives.

#### 1.etasje

Etasjen er innredet med separat kjøkken, stue, soverom, bad og entre. Enkelte andre tilsvarende enheter har åpnet opp mellom stue og kjøkken og som regel hatt alle soverom i kjeller. Om det skal åpnes opp mellom kjøkken og stue, må det først søkes om tillatelse til Plan- og bygningsetaten (PBE).

Etasjen er nylig blitt oppgradert med nytt gulv med avretting under og nymalte overflater. Dette gir et flott utgangspunkt.

#### Underetasje

Etasjen er i dag innredet som en råkjeller med flere boder. Dette gir rikelig med oppbevaringsplass. Som beskrevet over er dette et areal med utviklingspotensial. Om det er ønskelig å utvikle etasjen til rom for varig opphold, må det søkes opp bruksendring til PBE og styret. Malerhaugen byggeselskap har følgende bestemmelser som må følges:

- Utbyggingen og arealbruken skal godkjennes av styret og nødvendige offentlige instanser.
- Alle kostnader ved utbyggingen og andre utgifter i denne forbindelse tilfaller utbygger, herunder kostnader knyttet til drenering, og kostnader utover det som er rimelig for tiltak mot radonstråling.

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

- Inngå skriftlig avtale med selskapets styre vedrørende utbyggingen. Avtalen skal inneholde oppstart- og ferdigstillestidspunkt.
- I byggeperioden forplikter aksjonærene seg til å stille bank-/forsikringsgaranti overfor selskapet vedrørende ferdigstillelse av arbeidet som berører tak, fasade og aksjonærenes øvrige interesser i husets fellesarealer inne og ute.
- Ved utbygging til bolig i kjeller skal vinduene oppfylle gjeldende forskrifter vedrørende lysforhold. De nye vinduene må plasseres der de eksisterende står (dvs. midtstilt). Vindusstørrelsen skal være 80 x 60 cm, alternativt 90 x 90 cm (rømningsvindu).
- Ved utbygging fra leilighetene til henholdsvis loft/kjeller skal det bygges intern adkomst mellom etasjene.
- Utbygger plikter å innhente Plan- og bygningsetatens godkjenning og fremlegge denne for styret før utbyggingsarbeidet igangsettes. Utbygger plikter også å levere ferdigstillestest fra Plan- og bygningsetaten så snart arbeidet er ferdig.
- Arbeidet skal utføres fagmessig.

Se vedtekter § 4.5.

### Parkering

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### Modernisering og påkostninger

Vedlikehold i Malerhaugen byggselskap:

2011: Takutskiftning LHA 18

2012: Gjennomført anbudsrunde for felles avtale for røykvarslere og pulverapparater i alle leiligheter. Leverandør: Aktiv Brannvern AS.

2013: Piperehabilitering. To tak ble skiftet (LHA 14 og LHA 15). Utført radonmåling i 1. etasje og kjeller. Drenering i LHA14.

2014: Takutskiftning LHA 21

2015: Utskifting av rør i LHA 21.

2016: Maling av alle trehus. Utskiftning av dårlige bord og vindskier.

Forundersøkelser og tilstandsrapport av rør frem til kommunalt forgreningspunkt.

2017: Rørfornyning fra felles forgreningspunkt og til påkobling til det kommunale systemet. Sjekk av brannvernutstyr i både fellesarealer og private leiligheter i regi av Aktiv Brannvern. Nye røykvarslere og fungerende pulverapparat ble sørget for i oppganger og kjeller, mens i de private leilighetene ble det forsikret at det var en fungerende røykvarslere og et fungerende pulverapparat per leilighet.

2018: Bygget ny trapp ned til Malerhaugveien. Bygget støttemur bak en bod og laget nytt bed.

2019: Drenering av LHA 19. (ikke rundt hele huset). GET installerte nye kabler for bedre internettkapasitet.

2022: Drenering av LHA 17. Utskifting av blikkenslagermateriale rundt vinduer og vannbrett på murhus.

2023: Bytte av infrastruktur til internett (Telia). Installasjon av ekspansjonskar grunnet høyt trykk (Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift). Kartlegging av stoppekraner (Eilertsen rørservice).

2024: Utbedring av takbeslag LHA 16 (Kaasa Bygg & Eiendom).

2024-2025: Utbedring av avløpsrør langs LHA 19-II

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: flislagt bad 2009 Jan Holsten, vedlikeholdsetterslep as.

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

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jan Holsten.

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

Svar: Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 365 as

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

Svar: Nei. Eventuell kommentar: Har ikke vært i bruk på mange år.

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

Svar: Ja. Beskriv: Vinduer.

### Bygningssakkyndig

Erik Øyum

### Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: 1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene åpner horisontalt.

Vinduene er stemplet med produksjonsår 1975.

Kjeller: Gamle dobbelglassvinduer i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Ukjent eksakt alder.

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

Dører: 1. etg.: Hagedør (tofløyet) med glassfelt. Døren er produsert i 2014. NB. Det er ikke trapp på utsiden. Malt og profilert inngangsdør. Døren er brann- og lydklassfisert. (B 30 og 35 db).

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er opplyst at gulvet er avrettet i forbindelse med at nytt gulv er lagt i 2025. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue. Kjeller er ikke målt.

Målinger i soverom: 1 mm. over 2 meter og ca. 0 mm. gjennom hele rommet. Stue: 4 mm. over 2 meter og ca. 0 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Pipe og ildsted: Pipeløp i tegl. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i stein.

Nyere feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren. Det er utført piperehabilitering i aksjelaget av Piperep AS i 2013 i følge aksjelagets oversikt over utført vedlikehold. Det er usikkert hva som konkret er utført, men det er ikke montert nye røykrør i dette bygget.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Selgere har ikke bodd i leiligheten og kjenner ikke til om det er problemer knyttet til bruk.

Rom Under Terreng: Det er ikke utført hulltaking i kjelleren. Dette fordi kjellermuren er direkte tilgjengelig. Det er derfor utført fuktsøk direkte på overflater (ikke det samme som fuktmåling) med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukst. Det er noen mindre utslag på fukt ned mot gulvet. Oppover veggen er det avtagende utslag.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent. Det er synlig knotteplast med klemlist på muren utvendig.

I følge aksjelagets oversikt over utført vedlikehold er det utført "Drenering kjeller av nummer 17 " i 2022. Arbeidene ble utført av AL Maskin AS.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Muren er tilgjengelig innvendig.

Terrengforhold: Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater.

TG2

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe mindre forekomst av råte på spile på stuevindu. Sprekk i glass i ett vindu i kjelleren. Ett vindu er kun i enkelglass.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være forkortet levetid og problemer med bruk. Normalt vedlikehold som maling, smøring av bevegelige deler anbefales som del av normalt periodisk vedlikehold.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er ikke kjent hva slags konkrete vurderinger som er gjort av Piperep AS i sin tid, om det har vært kostnadsvurderinger eller tekniske vurderinger som har vært styrende.

Konsekvens/tiltak: Ta kontakt med aksjelaget for mer utfyllende informasjon.

Uansett er det aksjelagets ansvarsområde å holde piper i hevd.

#### Rom Under Terreng

Det er målt noen forhøyede verdier med fuktindikator ned mot gulvet.

Skjønnsmessig er utslagene ikke spesielt store og ganske vanlig i eldre bygg.

Årsaken kan være oppsug fra grunn under kjellermuren og/eller svikt i utvendig fuksikring.

Konsekvens/tiltak: Ut fra denne ene målingen så konkluderes med at umiddelbare tiltak ikke er nødvendig så lenge kjelleren holdes temperert og ventilert. Utslagene viser et visst fuktnivå, men ikke spesielt høyt. Men likevel anbefales å overvåke over tid. Man kan utføre fuktmålinger i betong. Da må det bores i betongen, gjerne flere steder, så må det settes inn sensorer som bør stå i minst 48 timer før måleverdier leses av. Dette kan gi et mer utfyllende bilde.

#### 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er målt motfall (fall vei) i området ved wc. Ved normal dusjing går vannet mot sluket.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Flis bør byttes hvis mulig. Dt

forutsetter at man finner samme type flis. Det er alltid en viss fare for å skade underliggende konstruksjon når man tar opp flis. Det anbefales å engasjere fagfolk ved eventuell utbedring.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

#### 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

#### 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Delaminering på servantskapet mot dusjen.

Påbegynnende krakellering i emaljen i servanten.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Delaminering i dette tilfellet er vurdert som estetisk. Skapet fungerer og kjøpere må selv vurdere behov for bytte av skap.

#### 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

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

#### 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er rundt 20 år. Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt

konstruksjon utløser dette punktet TG 2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes alder på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Sørg for at badet er ventilert og oppvarmet. I tillegg vil installering av dusjkabinett gi god kontroll med dusjvann.

1. etasje - kjøkken - Overflater og innredning

Brukslitasje i benkeskap, på koketopp og front på stekeovn i tillegg til ordinære alderstegn. Det er en sprekk i kummen.

Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning/kum.

1. etasje - kjøkken - Avtrekk

Eldre ventilator. Det mangler filter oppunder ventilatoren. Generell brukslitasje.

Konsekvens/tiltak: Ventilator nærmer seg bytte, men bør rengjøres. Filter bør monteres med mindre dette er borte. Det kan være vanskelig å finne samme type filter.

Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Berederen er sannsynligvis eldre enn 20 år. Dette skal i denne sammenhengen vurderes som avvik med kort gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Berederen fungerer, men med alder øker også risikoen for at berederen kan streike.

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.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekk/riss i muren under vindu. Om sprekken/risset er gjennomgående er ikke mulig å sjekke.

Konsekvens/tiltak: Sprekker/riss kan gi økt fare for fukt hvis de er gjennomgående. I de tilfellene er det viktig at utvendig fuktsikring og drenering er i orden. Sprekker og riss bør tettes.

#### Terrangforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer ved eventuelle oppgraderinger av f.eks. drenering. Umiddelbare tiltak vurderes ikke som presserende. Se illustrasjon.

#### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre. Når det gjelder utleie av bolig kan denne gjelde for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen

eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har disponert boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier. Selskapet kan maksimum leie ut 5 leiligheter om gangen.

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

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

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

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

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk.

### Informasjon om strømforbruk

Boligen har hatt gjennomsnittlig forbruk på 8 700 kWh per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 186,- pr. mnd.

Inkluderer: Bygningsforsikring, grunnpakke fra Telia på tv og internett, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold i boligselskapet, renter og avdrag andel fellesgjeld.

Herav:

Pr. dags dato

Lån: 719,97

Boligleie: 2 956,72

Kabel-tv: 509,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 105 953,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 423 812,- 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.

### Formuesverdi

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

Leveres via Telia gjennom boligselskapet.

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

- Grunnpakke på 50 internett hastighet og 50 TV poeng

- 750 internett hastighet uten TV
- 110 TV poeng uten internett

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

- Leiligheten er tilknyttet AS Malerhaugen Byggeselskap
- Aksjeboligmodellen innebærer at aksjelaget eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer som gir leierett til en bestemt bolig.
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf. 22 86 55 00
- Ingen forkjøpsrett
- Det arrangeres fellesdugnad for byggeselskapet 2 ganger per år. Da klippes hekkene ut mot veien, det feies og klargjøres for vår / høst. Da bestilles det container til hageavfall, serveres pølser og er generelt god stemning
- Boligaksjeselskapet består av 44 leiligheter
- Aksjelaget har egen hjemmeside ([www.malerhaugen.info](http://www.malerhaugen.info)) samt egen Facebook-side. Styrets e-post: [malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no](mailto:malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no).
- Det er et godt bomiljø på Malerhaugen med f.eks. årlige musikkfester og dagnader. På festene har det tidligere blitt ordnet helgrillet lam, langbord i stikkveien og aktiviteter for barna.
- Det er opparbeidet en flott "Nabolagshage" like ved lekeplassen i Lensmann Hiorths Allé. Denne ble etablert i 2018 av Malerhaugen Vel. Alle i området er velkomne til å bruke hagen.
- Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464079
- Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 1 198 879 kr.
- Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet
- Hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes

hus. Vedlikehold/fornyelse av denne er også den enkelte aksjonærs ansvar. I tillegg har aksjonærene i de enkelte hus ansvaret for vedlikeholdet/fornyelse av felles uteareal i tilknytning til hvert hus. Det skal være tillatt å bevege seg fritt rundt de enkelte hus primært langs husveggen der det er mulig.

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

Beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.

- Bygningsmessige arbeider som medfører forandringer av leiligheten er ikke tillatt uten godkjenning av styret

- Innganger og trappeopp ganger rengjøres på rundgang

- Snømåking og plenklipping av felles arealer skjer etter intern avtale i huset

- Gjenstander må ikke henses i oppganger eller annet sted der de kan være til hinder for fri ferdsel, eller til sjenanse for de andre beboerne. Mindre oppbevaring i trappeopp gang som knaggrekker, skohyller etc. kan være ok hvis det er enighet om det i huset og det ikke er til hinder for fri ferdsel.

Etter HMS-runde med fokus på brannvern, ble det avdekket noen mangler mtp. antall brannslukningsapparater og optiske røykvarslere. Det er kjøpt inn nytt utstyr som ble fordelt til de aktuelle hus. Styret har også bestilt kontroll av brannslukningsapparater av autorisert personale våren 2025.

Planlagte arbeider og pågående saker:

Avløpsrør på deler av byggeselskapets eiendom har blitt skiftet ut (fra nr. 19 og ned til nr. 11, noe som har innebært et låneopptak. Lån på 2 800 000,- er tatt opp og fordelt ut på leilighetene i byggeselskapet. Styret har ramme til å gå utover siste låneopptak, slik at det kan komme noe mer fellesgjeld, ved evt. behov. Felleskostnadene har blitt justert opp med 15 % i forbindelse med dette.

Kjøp av deler av nabotomten til nr. 21 av kommunen.

Se årsberetning for nærmere informasjon.

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

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

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

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

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

### Forretningsfører

OBOS Eierskifte

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

### Styregodkjennelse

I henhold til aksjelagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny aksjeeier. Dersom slik godkjenning ikke gis må kjøper gjennomføre kjøpet og selv sørge for godkjennelse eller videresalg av leiligheten.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 148 262,-pr. 12.09.2025

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207541583

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,50%

Restsaldo: 3 428 261,00

Innfrielsesdato: 30.07.2041

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Restsaldo: 81 820,23

Kapitalkostnader: 689,76

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208494252

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,50%  
Restsaldo: 2 783 946,00  
Innfrielsesdato: 30.01.2055  
Type Rente: Flytende rente  
Restsaldo: 66 442,75  
Kapitalkostnader: 423,87

Terminer i året 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 28 429,- pr. 31.12.2024

#### Vedtakter og husordensregler

Boligselskapets vedtakter og husordensregler er vedlagt.

#### Dyrehold

Det er bare anledning til å holde ett husdyr i hver leilighet. Det har ved flere tilfeller tidligere blitt gitt tillatelse til å holde flere dyr. Kfr. megler om du har flere enn ett husdyr.

#### Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring  
Polisenr. 76464079

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 628 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Det er vedtektsfestet at hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus. Hageparsellene er påvist av arvingene.

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

#### Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

#### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet i et av områdets mest etterspurte strøk

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

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

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

Barnevennlig og familievennlig

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

Nært skoler og barnehager

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

Meget gode kollektivforbindelser

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

Spennende serveringssteder i nærheten

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

Et område i stadig utvikling

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

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

Alt du trenger – rett i nærheten

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

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

Parker, turmuligheter og treningstilbud

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

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

Enkel adkomst med bil og kollektivtransport

Alt av daglig tilbud finnes i nærheten, men dersom behovet er større, tar T-banen deg raskt til sentrum. Helsfyr er et viktig kollektivknutepunkt med flere bussruter og T-banelinjer. Ensjø T-banestasjon (linje 1–4) er også like i nærheten. Nærmeste bussholdeplass er i Grenseveien, med blant annet buss 21 (Helsfyr–Tjuvholmen), som tar deg til sentrum på ca. 8 minutter. Med bil bruker du ca. 5 minutter til Grønland og Oslo S, 6 minutter til Ekeberg og 29 minutter til Oslo lufthavn.

Skoler, barnehager og aktivitetstilbud

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

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

Fremtidig utvikling

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert juli 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På tilsendte byggetegninger er stuen tegnet inn der hvor det i dag er soverom. Det er også satt opp en vegg som avgrenser soverommet og gir et gangareal på vei inn til stuen sånn at man slipper å gå gjennom soverommet for å komme inn i stuen.

Kjøper overtar all risiko for gjennomføring, kostnader og godkjenning gjennom styret og kommunen vedr. utvikling av kjelleren.

Dagens eier har sendt søknad til styret vedr. etablering av trapp ned til hage fra stuen. Pr. dags dato er ikke svar på denne mottatt. Formelt sett er et slikt tiltak også søknadspliktig opp mot Plan- og bygningsetaten.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plan- og byggesaker:

- Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9  
Saksnummer: 2025/10502 - Byggesak. Mottatt sak: 22.09.2025
- Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse: Grenseveien 97. Saksnummer: 2025/09836 - Byggesak. Mottatt sak: 16.09.2025
- Lensmann Hiorths allé 12 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring  
Saksnummer: 2025/04085 - Byggesak. Mottatt sak: 29.08.2025. Status: Under behandling
- Lensmann Hiorths allé 1 - Utskifting av stikkledninger og innvendig bunnledning  
Saksnummer: 202553222 - Byggesak. Mottatt sak: 10.04.2025. Status: Tillatelse gitt
- Lensmanns Hiorths allé 3 - Rehabilitering av balkonger  
Saksnummer: 202552392 - Byggesak. Mottatt sak: 17.03.2025. Status: Endret tillatelse gitt

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

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

- Etterstadsletta 2 - utarbeidelse av planforslag  
Saksnummer: 202111590 - Regulerings sak. Mottatt sak: 07.07.2021  
Planforslaget har 2 alternativer. Et alternativ med bussanlegg uten lokk, og et alternativ med et grønt lokk over deler av bussanlegget.

- Etterstadsletta 3, 5 og del av 11 - Detaljregulering - Etterstad videregående skole  
Saksnummer: 201905606 - Regulerings sak. Mottatt sak: 30.03.2019  
Oslobygg KF foreslår å omregulere Etterstadsletta 3, 5 og del av 11, for å utvide kapasiteten ved Etterstad videregående skole med ca. 360 elevplasser (slik at det

blir ca. 1150 elevplasser totalt), og sikre gode tilhørende uteoppholdsarealer. Det foreslås et nybygg i inntil 4 etasjer mot nordvest (inkludert underetasje med forretning), og et nybygg på inntil 3 etasjer mot øst. I tillegg kommer høyden på takoppbygg. Eksisterende bebyggelse mot Etterstadparken forutsettes videreført. Det sikres minimum 6 m2 uteoppholdsareal per elev, som skal fylles med kvaliteter for elevene og nærmiljøet. P

- Grenseveien 99 og 107 - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer: 202017619 - Regulerings sak. Mottatt sak: 04.11.2020

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

- Grensesvingen 12 med flere - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer: 202201642 - Regulerings sak. Mottatt sak: 01.02.2022

Prosjektet «Grenseveien – forprosjekt og regulering» tar for seg Grenseveien, mellom Økernveien og Grensesvingen, og deler av Malerhaugveien, Grønvoll allé og Innspurten. Hovedhensikten med prosjektet er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående. I tillegg skal planarbeidet ivareta fremkommelighet for kollektiv og sikre trafiksikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom de ulike trafikantgruppene. Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag. Dette kan påvirke tilstøtende arealer.

- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer: 201918011 - Regulerings sak. Mottatt sak: 04.11.2019

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser, er å transformere dagens bilbaserte næringsbygg og parkeringsarealer til et boligkvarter med bymessige kvaliteter.

- Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer: 202202903 - Regulerings sak. Mottatt sak: 22.02.2022

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av Norsk rikskringkasting (NRK) fremtidige hovedkontor og kringkastingshus på Normannsløkka (Ensjøveien 3, 5 og 7). Det nye hovedkontoret skal tilrettelegges for at NRK på en best mulig måte kan utøve sitt samfunnsoppdrag. Planen omfatter i tillegg eiendommene Ensjøveien 9, 11, 13, 15a og 15b, slik at det kan legges til rette for ny utvikling av nærings- og sentrumsfunksjoner. I tillegg omfatter planen en mindre del av Kampen park for å tilrettelegges for gangbro over Gjøvikbanen. Planen har til hensikt å sikre gode forbindelseslinjer og attraktive byrom av høy kvalitet slik at planområdet blir godt integrert i byen rundt.

Det bygges mye i området i og rundt Ensjø.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på 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:

301/130/17:

19.01.1923 - Dokumentnr: 920418 - Best. om vann/kloakkledn.

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

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

11.09.1979 - Dokumentnr: 22791 - Skjønn

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

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

Bestemmelse om bod

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

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

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

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

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

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

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

### Legalpant

Boligselskapet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

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

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Rommene i kjeller vil bli kostet.

I kjeller er det et rom hvor det er avsatt plass til vaskemaskiner. Dette rommet er under naboileiligheten og hvis naboen bestemmer seg for å bygge ut, må det påregnes at dette rommet blir mindre. I de fleste andre hus er det laget et mindre rom i denne delen av kjeller slik at hver enhet kan ha sin vaskesøyle der.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

#### Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsopgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

### Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

### Forbrukerkjøp - definisjon:

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

### Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

Opgjør 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 oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめglер 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめglер 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks 1 visning betalt) kr. 3 900,-

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 16. oktober 2025

#### Ansvarlig megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 97193210

#### Meglerforetaket

Nordvik

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

# Lensmann Hiorths allé 17

# Lensmann Hiorths allé 17

Nabolaget Ensjø - vurdert av 327 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b>	11 min
495 elever, 21 klasser	0.9 km
<b>Vålerenga skole (1-7 kl.)</b>	12 min
499 elever, 26 klasser	1 km
<b>Hasle skole (1-7 kl.)</b>	17 min
757 elever, 35 klasser	1.3 km
<b>Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....)</b>	7 min
386 elever, 27 klasser	0.5 km
<b>Jordal skole (8-10 kl.)</b>	12 min
616 elever, 46 klasser	1 km
<b>Hartvig Nissens skole</b>	7 min
630 elever	0.5 km
<b>Etterstad videregående skole</b>	10 min
588 elever, 41 klasser	0.8 km

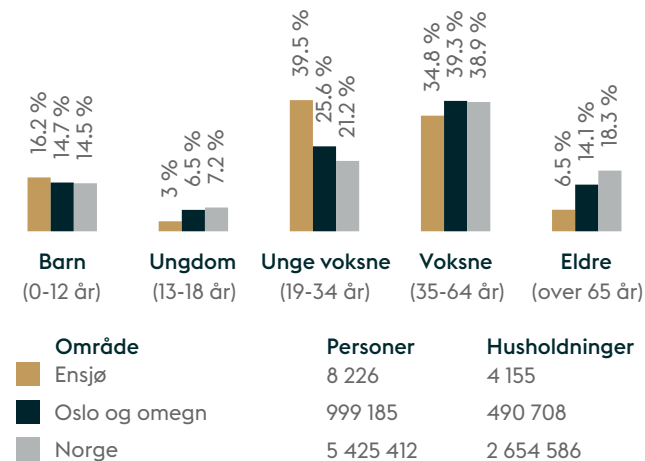
## Offentlig transport

<b>Fyrstikktorget i Grensesvingen</b>	6 min
Linje 126	0.5 km
<b>Ensjø</b>	7 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
<b>Tøyen stasjon</b>	20 min
Linje RE30, R31	1.7 km
<b>Lakkegata skole</b>	6 min
Linje 17	2.5 km
<b>Oslo S</b>	9 min
Totalt 24 ulike linjer	4.5 km

## Barnehager

<b>Alleen barnehage (0-5 år)</b>	3 min
72 barn	0.2 km
<b>Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...)</b>	4 min
113 barn	0.3 km
<b>Malerhaugen barnehage (1-5 år)</b>	4 min
45 barn	0.4 km

## Aldersfordeling



### 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	4 min	🚶
🏊 Jordal ballbane og skatepark	11 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Ensjø	7 min	🚶
🏊 SATS Kampen	9 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

# Tilstandsrapport



Leilighet

Lensmann Hiorths allé 17, 0661 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 130, bnr. 17

# Aksjenummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 13722-3177

Referansenummer: AF5873

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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](http://www.taksthuset.no) for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksring av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksring av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

erik@taksthuset.no  
900 88 685



NITO

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

### 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### 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.



#### 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 nedsett funksjon. Graden gir 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.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er nymalt og har nytt gulv og forøvrig normal brukssiltasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

### Leilighet - Byggeår: 1924

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Bygning oppført med bindingsverk med stående malt panel.

Skråtak i trekonstruksjon.

1. etg.: 2-lags isolerglass i terammer. Vinduene åpner horisontalt. Vinduene er stemplet med produksjonsår 1975. Kjeller: Gamle dobbelglassvinduer i terammer. Vinduene er topphengslede. Ukjent eksakt alder.

1. etg.: Hagedør (tofløyet) med glassfelt. Døren er produsert i 2014. NB. Det er ikke trapp på utsiden. Malt og profilert inngangsdør. Døren er brann- og lydklassifisert. (B 30 og 35 db).

Det foreligger en vedlikeholdshistorikk på aksjelaget som beskriver hva som er utført fra 2012 til 2024. Dette viser at aksjelaget har et bevisst forhold til nødvendig vedlikehold. I denne sammenhengen etterspørres teknisk rapport, det foreligger ikke.

**INNENDIG** [Gå til side](#)  
Gulvflater: Laminat. Veggflater: Malt brystningspanel, malt panel og malt strie. Himling: Malt panelhimling, Takess i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker. Det er lagt nytt gulv i hele leiligheten og malt opp eksisterende veggflater i 2025.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er opplyst at gulvet er avrettet i forbindelse med at nytt gulv er lagt i 2025. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Radon: Fra aksjelagets oversikt over utført vedlikehold: "Styret har iverksatt radonmåling hos alle beboere i 1. etg (og med utbygd kjeller). Den enkelte beboer er ansvarlig for å gjennomføre målinger og returnere dette til Radonlab som er oppdragsgiver."

Pipeløp i tegl. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i stein.

Feielluke/sotluke lokalisert i kjelleren. Det er utført piperehabilitering i aksjelaget av Piperep AS i 2013 i følge aksjelagets oversikt over utført vedlikehold. Det er usikkert hva som konkret er utført, men det er ikke montert nye røykrør i dette bygget.

Det er ikke utført hulltaking i kjelleren. Dette fordi kjellermuren er direkte tilgjengelig. Det er derfor utført fuktstet direkte på overflater (ikke det samme som fuktmåling) med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Det er noen mindre utslag på fukt (på vegg) ned mot gulvet. Oppover veggene er det avtagende utslag.

Nyere profilert innerdør med terskel til badet. Skyvedør til soverommet. Nyere dørblad, eldre karm.

Oppvarming: Det er montert tre panelovner i 2025. Varme i baderomsgulvet. Innsatspeis i stuen. Det er opplyst at alle varmekilder fungerer.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad:

Flislagt bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2009 i følge fullmekting.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tiluft. Spalteventil i vindu.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegg og oppgang.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fronter er malt i 2025. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Benkeplaten er flislagt rundt koketoppen. Kjøleskap/fryser plassert i nisje. Nisje til oppvaskmaskin (ikke montert på befaring). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper til eventuell oppvaskmaskin. Noen bruksmerker forekommer.

Kjøkkenet er fra tidligere eier. Siste eier flyttet inn i 1999. Kjøkkenet er dermed eldre enn 1999.

Ventilator tilkoblet kanal i ytterveggen. Spalteventil i vindu.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe trukket opp av kjelleren. Bad: Skjult rørføring. Det er stoppekraner på toalett, servant og dusjbatteri. Kjeller: Samlestokker med plastrør. Det er stoppekraner på samlestokkene.

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i kjellerbod. Fra aksjelagets oversikt over utført vedlikehold: "Fikk fullstendig tilstandsrapport for rør fra bolig til kommunal forgreingspunkt. Det har blitt gjennomført strømpføring på samtlige rør til kommunal forgreingspunkt" i 2016.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene på badet, i stuen og ett vindu på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i kjellerbod. Ukjent



## Beskrivelse av eiendommen

eksakt alder på berederen, men eldre bereder.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer. Jordfeilbrytere på én kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er opplyst at anlegget er byttet i 2012 i regi av aksjelaget.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Det er ukjent byggegrunn.

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

I følge aksjelagets oversikt over utført vedlikehold er det utført "Drenering kjeller av nummer 17" i 2022. Arbeidene ble utført av AL Maskin AS.

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Muren er tilgjengelig innvendig.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

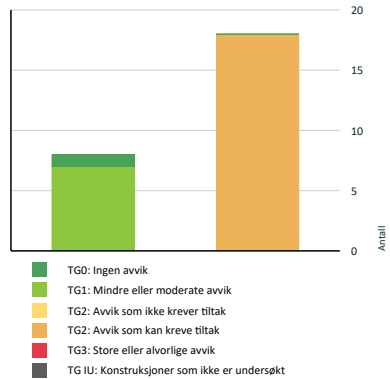
**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Leilighet**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
På tilsendte byggetegninger er stuen tegnet inn der hvor det i dag er soverom. Det er også satt opp en vegg som avgrenser soverommet og gir et gangareal på vei inn til stuen sånn at man slipper å gå gjennom soverommet for å komme inn i stuen.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### 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 faktsjekke. 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, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

↓	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
↓	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

Byggeår  
1924

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse  
Bolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Boligen er nymalt og har nytt gulv og forøvrig normal brukslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

1. etg.: 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene åpner horisontalt. Vinduene er stemplet med produksjonsår 1975.

Kjeller: Gamle dobbelglassvinduer i trerammer. Vinduene er topphengslede. Ukjent eksakt alder.

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

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe mindre forekomst av råte på spile på stuevindu. Sprekk i glass i ett vindu i kjelleren. Ett vindu er kun i enkelglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være forkortet levetid og problemer med bruk. Normalt vedlikehold som maling, smøring av bevegelige deler anbefales som del av normalt periodisk vedlikehold.

#### TG 1 Dører

1. etg.: Hagedør (tofføyet) med glassfelt. Døren er produsert i 2014. NB. Det er ikke trapp på utsiden. Malt og profilert inngangsdør. Døren er brann- og lydklassifisert. (B 30 og 35 db).

#### 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."

Det foreligger en vedlikeholdshistorikk på aksjelaget som beskriver hva som er utført fra 2012 til 2024. Dette viser at aksjelaget har et bevisst forhold til nødvendig vedlikehold. I denne sammenhengen etterspørres teknisk rapport, det foreligger ikke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht 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

Gulvflater: Laminat. Veggflater: Malt brystningspanel, malt panel og malt strie. Himling: Malt panelhimling, Takess i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker.

Det er lagt nytt gulv i hele leiligheten og malt opp eksisterende veggflater i 2025.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er opplyst at gulvet er avrettet i forbindelse med at nytt gulv er lagt i 2025. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfellige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue. Kjeller er ikke målt.

Målinger i soverom: 1 mm. over 2 meter og ca. 0 mm. gjennom hele rommet. Stue: 4 mm. over 2 meter og ca. 0 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

#### TG 2 Radon

Det foreligger ikke rapport etter radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra aksjelagets oversikt over utført vedlikehold: "Styret har iverksatt radonmåling hos alle beboere i 1. etg (og med utbygd kjeller). Den enkelte beboer er ansvarlig for å gjennomføre målinger og returnere dette til Radonlab som er oppdragsgiver."

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/>).

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i stein.

Nyere feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren. Det er utført piperehabilitering i aksjelaget av Piperep AS i 2013 i følge aksjelagets oversikt over utført vedlikehold. Det er usikkert hva som konkret er utført, men det er ikke montert nye røykrør i dette bygget.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Selgere har ikke bodd i leiligheten og kjenner ikke til om det er problemer knyttet til bruk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er ikke kjent hva slags konkrete vurderinger som er gjort av Piperep AS i sin tid, om det har vært kostnadsvurderinger eller tekniske vurderinger som har vært styrende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ta kontakt med aksjelaget for mer utfyllende informasjon. Uansett er det aksjelagets ansvarsområde å holde piper i hevd.

### 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er ikke utført hulltaking i kjelleren. Dette fordi kjellermuren er direkte tilgjengelig. Det er derfor utført fuktsøk direkte på overflater (ikke det samme som fuktmåling) med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og lukket etter fukt/misfarging/mugglukst. Det er noen mindre utslag på fukt ned mot gulvet. Oppover veggen er det avtagende utslag.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt noen forhøyede verdier med fuktindikator ned mot gulvet. Skjønsmessig er utslagene ikke spesielt store og ganske vanlig i eldre bygg. Årsaken kan være oppslag fra grunn under kjellermuren og/eller svikt i utvendig fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra denne ene målingen så konkluderes med at umiddelbare tiltak ikke er nødvendig så lenge kjelleren holdes temperert og ventilert. Utslagene viser et visst fuktnivå, men ikke spesielt høyt. Men likevel anbefales å overvåke over tid. Man kan utføre fuktmålinger i betong. Da må det bores i betongen, gjerne flere steder, så må det settes inn sensorer som bør stå i minst 48 timer før måleverdier leses av. Dette kan gi et mer utfyllende bilde.



Avflasset maling i kjeller.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Nyere profilert innerdør med terskel til badet. Skyvedør til soverommet. Nyere dørblad, eldre karm.

### Oppvarming

Det er montert tre panelovner i 2025. Varme i baderomsgulvet. Innsatspeis i stuen. Det er opplyst at alle varmekilder fungerer.

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med dusjnisse og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebeiter og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2009 i følge fullmekting.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 12 mm. Høyde fra overkant slukrist ved wc til underkant terskel er ca. 1 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm. Membran er trukket opp på terskel og høydekravet på 25 mm. er dermed ivarett. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er målt motfall (fall vei) i området ved wc. Ved normal dusjing går vannet mot sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Flis bør byttes hvis mulig. Dt forutsetter at man finner samme type flis. Det er alltid en viss fare for å skade underliggende konstruksjon når man tar opp flis. Det anbefales å engasjere fagfolk ved eventuell utbedring.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.



Sprekk i flis langs Leatherman.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med klemring. Ikke synlig membran. Det er antatt montert sveisemembran gitt slukets plassering i støpen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

### 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps blandebeiter. Dusjbatteri med hånddusj. Gulvstående toalett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Delaminering på servantskapet mot dusjen. Påbegynnende krakellering i emaljen i servanten.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Delaminering i dette tilfellet er vurdert som estetisk. Skapet fungerer og kjøperne må selv vurdere behov for bytte av skap.



Delaminering på servantskap.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft. Spalteventil i vindu.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Tiliiggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegg og oppgang. Det er mulig å ta hull andre steder, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Badet er rundt 20 år. Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2 på tross av gjennomførte fuktøk uten fuktunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes alder på membran/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Sørg for at badet er ventilert og oppvarmet. I tillegg vil installering av dusjkabinett gi god kontroll med dusjvann.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fronter er malt i 2025. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebeater. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Benkeplaten er flislagt rundt koketoppen. Kjøleskap/fryser plassert i nisje. Nisje til oppvaskmaskin (ikke montert på befaring). Ingen utslag på fuktøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper til eventuell oppvaskmaskin. Noen bruksmerker forekommer.

Kjøkkenet er fra tidligere eier. Siste eier flyttet inn i 1999. Kjøkkenet er dermed eldre enn 1999.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Brukslitasje i benkeskap, på koketopp og front på stekeovn i tillegg til ordinære alderstegn. Det er en sprekk i kummen.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning/kum.



Test av koketoppen.



Bunnplate i hjørneskap.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal i ytterveggen. Spalteventil i vindu.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Eldre ventilator. Det mangler filter oppunder ventilatoren. Generell brukslitasje.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Ventilator nærmer seg bytte, men bør rengjøres. Filter bør monteres med mindre dette er borte. Det kan være vanskelig å finne samme type filter.



Mnaglene filter oppunder ventilatoren.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe trukket opp av kjelleren. Bad: Skjult rørføring. Det er stoppekraner på toalett, servant og dusjbatteri. Kjeller: Samlestokker med plastrør. Det er stoppekraner på samlestokkene.

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renoivering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i kjellerbod. 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.

Fra aksjelagets oversikt over utført vedlikehold: "Fikk fullstendig tilstandsrapport for rør fra bolig til kommunal forgreiningspunkt. Det har blitt gjennomført strømpeføring på samtlige rør til kommunalt forgreiningspunkt" i 2016.

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventil i vinduene på badet, i stuen og ett vindu på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu.

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

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventilator/vindusventilator i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter plassert i kjellerbod. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Ukjent eksakt alder på berederen, men eldre bereder.

#### Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Bereideren er sannsynligvis eldre enn 20 år. Dette skal i denne sammenhengen vurderes som avvik med kort gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.  
Bereideren fungerer, men med alder øker også risikoen for at berederen kan streike.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggers bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

Sikringskap i oppgang med automatsikringer. Jordfeilbrytere på én kurs. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent. Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fulldokumenterte oversikt.
- 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 sannsynligvis utført arbeider på badet i 2009. Nyere kabler og stikk i stuen.

Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæring på.

- Er det lagt fram samsvarserklæring på diverse utført arbeid utført i 2025. Følgende er utført: "Åpent anlegg av stikkontakter i stue, soverom, gang, mellomgang og kjøkken. Lampe gang og kjøkken. Få varmekabler opp å gå. Montere jordfeilvarsler igjen. Bytte ut brytere kjøkken og gang. Bytte ut bryter og termostad bad." Arbeidene ble utført av Elektrisk 365.
- 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

## Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

### 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, jåmfør 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 (samsvarserklåring) 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.



Sikringsskap.

### TO 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 forenklete 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. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Det er opplyst at anlegget er byttet i 2012 i regi av aksjelaget.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TO 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"*

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

I følge aksjelagets oversikt over utført vedlikehold er det utført "Drenering kjeller av nummer 17" i 2022. Arbeidene ble utført av AL Maskin AS.

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/risser etc. Muren er tilgjengelig innvendig.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk/ris i muren under vindu. Om sprekken/risset er gjennomgående er ikke mulig å sjekke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker/risser kan gi økt fare for fukt hvis de er gjennomgående. I de tilfellene er det viktig å utvendig fuktsikring og drenering er i orden. Sprekker og riss bør tettes.



Riss i muren i kjelleren.

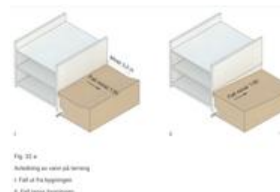
### TO 2 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bør foretas terrengjusteringer ved eventuelle oppgraderinger av f.eks. drenering. Umiddelbare tiltak vurderes ikke som presserende. Se illustrasjon.



Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

## 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

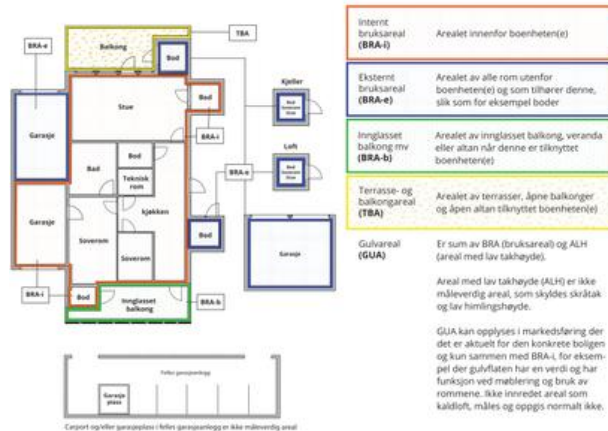
### Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



### Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 pålegge kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		33		33	
1. etasje	51			51	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>				<b>84</b>	

### Romfordeling

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

### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,38 m. i stuen. Ca. 2,0 m i kjellerboder.

Det ene bodrommet er ikke avgrenset med vegg. Én del av dette rommet benyttes av andre leiligheter. Areal et i dette bodrommet er derfor skjønsmessig avgrenset etter påvisning fra fullmektig. Det er styret i aksjelaget som bør/skal påvise hvor en eventuell vegg skal/kan settes opp og det er viktig at kjøperen forstår at dette bodarealet kan endre seg i størrelse.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** På tilsendte byggetegninger er stuen tegnet inn der hvor det i dag er soverom. Det er også satt opp en vegg som avgrenser soverommet og gir et gangareal på vei inn til stuen sånn at man slipper å gå gjennom soverommet for å komme inn i stuen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

**Kommentar:** Det er avrettet gulv, lagt ny laminat, malt veggflater, samt generell oppussing av flater i 2025. Se hovedpunktene annet sted i rapporten for vurdering.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:**

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM( m <sup>2</sup> )	S-ROM( m <sup>2</sup> )
Leilighet	51	33

Lensmann Hiorths allé 17, 0661 OSLO  
Gnr 130 - Bnr 17  
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS  
Heggelibakken 4  
0375 OSLO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Erik Øyum	Takstingenør
	June Gimnes	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	17		0	8628.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Lensmann Hiorths allé 17

#### Hjemmelshaver

Malerhaugen Byggeselskap AS

### Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
22/Malerhaugen Byggeselskap AS	930926973	22	OBOS	Torild Elisabeth Gimnes (bo)

### Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
8	28 429 31.12.2024	148 262 12.09.2025

#### Kommentar

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

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

#### Adkomstvei

Offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

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

### Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Lensmann Hiorths allé 17, 0661 OSLO  
Gnr 130 - Bnr 17  
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS  
Heggelibakken 4  
0375 OSLO



### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76464079			
<b>Kommentar</b>				
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	16.10.2025	Endret et årstall på bad etter tilbakemelding.
3	16.10.2025	Rettet årstall i en tekst under el

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding 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, TGO:** 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 Rapportsummandrag 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TGO 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 brukeren 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 tjenestetyster.

### PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på sknadstidspunktet 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 dampsperrer 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 eters 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 byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrografisk 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfaringen 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, pipper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (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 nedslitt 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 måleværdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleværdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innlagset 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/måleværdig areal.

• **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleværdighet, 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 fremmet 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 måleværdig rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleværdig 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

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](https://www.verdipersonvern.no)

### 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/AF5873>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## 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.

Utbytt dato  
2. okt. 2025  
Oppdragsnummer  
21-0262/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lensmann Hiorths allé 17, 0661 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere June Gimnes, Linda Christin Sveberg Gimnes	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. august 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Torild Elisabeth Gimnes	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 76464079 Forsikret i: Gjensidige	

### Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: flislagt bad 2009 Jan Holsten, vedlikeholdsetterslep as

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jan Holsten

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

Nei

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?

Nei

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 samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 365 as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

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

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

Nei

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: Har ikke vært i bruk på mange år

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 fellesareal)

Nei

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

Ja

Beskriv: Vinduer

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/setningskader eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

#### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0262/25

Christiania Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Løren v/Dan-Christian Jensen  
 Lørenveien 44, 0585 OSLO  
 E-post: d.jensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0262/25 Vår ref.: 7200-1-22 Dato: 12.09.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: A/S Malerhaugen Byggeselskap  
 Organisasjonsnr: 930926973  
 Aksjonær: Gimnes (bo), Torild Elisabeth  
 Medaksjonær:  
 Leilighetsnummer: 22  
 Aksjebøenhetsnummer: 00022  
 Adresse: Lensmann Hiorths Allé 17, 0661 OSLO  
 Aksjenummer: 8  
 Gnr. 130  
 Bnr. 17

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 76464079.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedr. kjøp av flere leiligheter se selskapets vedtekter pt. 2.3. Selskapet har vedtatt opptak av lån med kr. 4,5 mill. i forbindelse med gjennomføring av diverse vedlikeholdsoppgaver. Selskapet har fått utbetalt halvparten av lånet, og foretatt vedlikehold av fasader. Styret har mottatt og akseptert tilbud fra entreprenør og setter i gang arbeidet med rørene med det samme grunnet tilbakeslag i enkelte enheter i kloakken over julen. Spørsmål om videre framdrift i prosjektet må stilles til styreleder.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98207541583  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,50%  
 Restsaldo: 3 428 261,00  
 Innfrielsesdato: 30.07.2041  
 Type Rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98208494252  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,50%  
 Restsaldo: 2 783 946,00  
 Innfrielsesdato: 30.01.2055  
 Type Rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

##### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 185,69,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	719,97	
Boligleie	2 956,72	
Kabel-tv	509,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

##### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 475,-  
 Fradragsberettigede kostnader: 5 920,-  
 Annen formue: 28 429,-  
 Gjeld: 83 674,-

##### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenummer: 98207541583  
 Restsaldo: 81 820,23  
 Kapitalkostnader: 689,76

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenummer: 98208494252  
 Restsaldo: 66 442,75  
 Kapitalkostnader: 423,87

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 148 262,98,-, pr. dags dato.

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.  
 I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.  
 Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.  
 Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: [dan.dokken@obos.no](mailto:dan.dokken@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

##### Verdidokument/panthefelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.  
 Oppgjørsvbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cathrine Brodahl, e-post: [malerhaugenbyggeselskap@styrerrommet.no](mailto:malerhaugenbyggeselskap@styrerrommet.no). Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings- /urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7200  
AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

## Velkommen til årsmøte i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 11:00 og lukker 10. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7200>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

**Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**  
Dan Dokken (OBOS) foreslås

**Forslag til vedtak**  
Dan Dokken er valgt.

---

Sak 3

**Valg av protokollvitne**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minimum én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**  
Som protokollvitne foreslås Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug

**Forslag til vedtak**  
Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug velges

---

Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

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

---

Vedlegg

- 1. 7200 - Årsregnskap 2024.pdf
  - 2. 7200 AS Malerhaugen Byggeselskap.pdf
- 

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

---

Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

Som vanlig vil det i 7200 Malerhaugen Byggeselskap AS være slik at styreleder blir valgt på det første konstituerende styremøtet blant kandidatene som stiller som styremedlem.

I år har det vært vanskelig å finne kandidater til vervene, og av den grunn vil det også kun velges inn 1 varamedlem.

I år skal det velges 1 ny styreleder og 1 styremedlem. Det sitter i dag 2 andre styremedlemmer som ikke er på valg i år.

Kandidater som har kommet inn er:  
Styremedlem - Cathrine Brodahl  
Styremedlem - Lin Stensrud  
Varamedlem - Bjørn Håkon Eketuft Rygh

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Brodahl
- Lin Stensrud

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Håkon Eketuft Rygh

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024/2025

Styret har i alt gjennomført 6 styremøter, ett ekstraordinært årsmøte og ett beboermøte siden konstituering 4. juli 2024. Den nye styreperioden kom litt senere i gang enn vanlig, da det måtte gjennomføres nyvalg grunnet frafall av et styremedlem.

Mellom hvert styremøte har styret fortløpende behandlet innkomne saker og forespørsler fra beboere per e-post. Det har vært høy ad hoc-aktivitet innimellom styremøtene, først og fremst grunnet arbeidet med oppgradering av avløpsrør. Se mer om dette under.

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

4 leiligheter har blitt solgt i perioden.

Det er gjennomført to dugnader, én høst og én vår.

### Utbedring/ vedlikehold

#### Avløpsrør

Mesteparten av styrets arbeid siden konstitueringen har handlet om gjennomføring av et omfattende vedlikeholdsarbeid på avløpsrørene som går fra Lensmann Hiorths allé 19 og helt ned til nr. 11. Etter nye tilbakeslag av kloakk i kjeller i enkelte hus, hastet det å komme i gang med dette arbeidet.

Det ble hentet inn anbud fra tre entreprenører. Enkelte ønsket ikke å gi spesifikt pristilbud på vinterarbeid, ei heller å inkludere tilbakestilling av hageparsell etter endt arbeid. Dermed falt valget på tilbudet fra AL Maskin/Eilertsen Rørservice som inkluderte alt dette. I tillegg har de jobbet nye i området tidligere og kjenner godt til rørsystemet her.

Totalt graves grøft på 120 m, inkludert deler av kommunal vei. Når grøften først graves, ble det også bestemt å legge nye vannrør i samme slengen. Dette vil spare byggeselskapet for betydelige kostnader i fremtiden, da alternativet vil være å grave på nytt på fremsiden av husene når vannrørene en gang må skiftes.

Arbeidet er kostbart, og styret tok opp et lån på 2,8 millioner kroner øremerket dette. I skrivende stund pågår arbeidet fortsatt, og det dukker stadig opp uforutsette utfordringer som krever merarbeid. Styret ser derfor ikke bort ifra at lånet må økes noe.

#### Utbedring av feil på tak i LHA 16

I forbindelse med reparasjon av mangler på tak på flere hus, ble det oppdaget at ansvarlig firma Kaasa Bygg og Eiendom ikke hadde gjort en tilfredsstillende jobb. Etter en rekke purringer og forsøk på ferdigstilling, ble arbeidet til slutt avsluttet. Vedkommende entreprenør bør ikke benyttes i fremtiden.

#### Oppfølging av brannvern

Etter HMS-runde med fokus på brannvern, ble det avdekket noen mangler mtp. antall brannslukningsapparater og optiske røykvarslere. Det ble derfor kjøpt inn nytt utstyr som ble fordelt til de aktuelle hus. Styret har også bestilt kontroll av brannslukningsapparater av autorisert personale våren 2025.

#### Oppfølging av saker fra forrige generalforsamling

##### 1. Vedlikeholdsplan

Status: Det finnes en vedlikeholdsplan på Vibbo som styret fyller ut fortløpende. Styret har ved flere anledninger bedt om innspill om arbeid i hvert enkelt hus, men det har kommet svært

få tilbakemeldinger på dette. Styret oppfordrer derfor igjen beboere om å sende informasjon til [malerhaugenbyggeseelskap@styrerrommet.no](mailto:malerhaugenbyggeseelskap@styrerrommet.no), dersom hvert enkelt hus sitter på noe.

## 2. Kjøp av eiendom fra Oslo Kommune

Status: Som nevnt på forrige årsmøtet, har kommunen informert om at styret kan hente inn prisforslag på kjøp av deler av nabotomten til LHA 21 etter kommunens oppkjøp av 197 m<sup>2</sup> hageareal.

Styret har vært i kontinuerlig dialog med kommunen om dette. Siste nytt er at Eiendoms- og byfornyelsestaten krever at den som kjøper nabotomten må kjøpe samtlige 313 m<sup>2</sup>. Et eventuelt kjøp vil også kreve såkalte fradelingskostnader som kan bli betydelige. Styret har bedt om konkret prisestimert på alt dette, men grunnet stor saksmengde hos EBY er det vurdert som urealistisk at saken blir påbegynt innen årsmøtet. Dersom det likevel har kommet mer informasjon, vil styret opplyse om dette på beboermøtet i forkant av det digitale årsmøtet.

### Arrangement

Det har vært avholdt to dugnader: En i november 2024 og en i mai 2025, med påfølgende sosialt samvær etterpå. Det ble også gjennomført en 100-års markering 22. juni 2024.

### Kommunikasjon

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

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

## AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 958 544	1 780 084	1 958 000	2 113 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 958 544</b>	<b>1 780 154</b>	<b>1 958 000</b>	<b>2 113 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12,13	-3 013	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 125	-8 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-134 105	-128 000	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	6	-26 928	-20 698	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-522 296	-285 837	-122 000	-122 000
Forsikringer		-348 361	-298 553	-329 000	-395 000
Kommunale avgifter	8	-413 978	-359 504	-424 500	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 094	-242 242	-259 000	-269 000
Andre driftskostnader	9	-49 023	-31 128	-39 500	-57 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 874 022</b>	<b>-1 488 186</b>	<b>-1 452 100</b>	<b>-1 608 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>84 522</b>	<b>291 968</b>	<b>505 900</b>	<b>504 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	61 816	56 764	0	0
Finanskostnader	11	-248 046	-221 233	-243 000	-240 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-186 230</b>	<b>-164 469</b>	<b>-243 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-101 707</b>	<b>127 499</b>	<b>262 900</b>	<b>264 400</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-101 707	0		
Reduksjon udekket tap		0	127 499		

AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP  
ORG.NR. 930 926 973, KUNDENR. 7200

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	298 169	301 181
Andre varige driftsmidler	13	0	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>298 169</b>	<b>301 182</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 564	161
Forskuddsbetalte kostnader		65 175	63 523
Driftskonto OBOS-banken		420 388	445 898
Sparekonto OBOS-banken		689 245	992 804
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 210 372</b>	<b>1 502 387</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 508 542</b>	<b>1 803 569</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	149 600	149 600
Udekket tap	15	-2 167 586	-2 065 879
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 017 986</b>	<b>-1 916 279</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 506 035	3 615 814
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 506 035</b>	<b>3 615 814</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 126	8 413
Leverandørgjeld		9 035	65 533
Påløpte renter		1 332	21 604
Påløpte avdrag		0	8 484
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 493</b>	<b>104 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 508 542</b>	<b>1 803 569</b>
Pantstillelse	17	9 357 881	9 357 881
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i AS Malerhaugens Byggeselskap

Pål Mietle Dimmen/s/ Cathrine Brodahl/s/ Katrine Nordbø/s/

Henrik Lundeby Grimstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Boligleie	1 429 488
Lånekostnad	306 240
TV/Kabel-tv	222 816
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 958 544</b>

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 303
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 928</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-274 400
Drift/vedlikehold VVS	-160 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 613
Kostnader dugnader	-2 698
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-522 296</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-249 573
Feieavgift	-11 968
Renovasjonsavgift	-152 437
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-413 978</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 907
Snørydding	-5 300
Andre fremmede tjenester	-1 239
Trykksaker	-1 216
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-100
Kontingenter	-8 730
Bank- og kortgebyr	-3 037
Velferdskostnader	-12 840
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-49 023</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	27 997
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	720
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 099
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>61 816</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-247 964
Renter på leverandørgjeld	-82
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-248 046</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi per 01.01.24	301 181
Avskrevet i 2024	-3 012
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>298 169</b>

Tomten ble kjøpt i 1920.  
Gnr. 130/bnr. 17 -23.

Bygningen er avskrevet med 1% i år.  
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Avgang 2011	20 000
Avskrevet tidligere	-19 999
Avskrevet i år	-1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

**SUM ÅRETSAVSKRIVNINGER****3 013****NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 149 600.  
fordelt på 1496 aksjer à kr 100.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2016	-4 596 544
Nedbettalt tidligere	980 730
Nedbettalt i år	109 779
	-3 506 035
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-3 506 035</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 506 035
<b>TOTALT</b>	<b>3 506 035</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	298 169
<b>TOTALT</b>	<b>298 169</b>



Til generalforsamlingen i AS Malerhaugens Byggeselskap

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Stat autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autoriserte regnskapsførerselskap

Vedlegg

## VEDTEKTER FOR A/S MALERHAUGENS BYGGESELSKAP.

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

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1.1 Aksjeselskapets firma og formål

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

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

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

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

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

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

### 2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

#### 2.1 Aksjer

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

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

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

#### 2.2 Eierskifte

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

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

#### 2.3 Eiere – ved kjøp/eierforhold av opptil to leiligheter

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

### 3 Bruk av aksjen

#### 3.1 Aksjeeiers rett til bruk

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

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

#### 3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Aksjeeiers bruk

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

Gass og propan.

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

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

### 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

### 4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

#### 4.5 Utbygging av leiligheter

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

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

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

#### 4.6 Utgang fra leiligheter i første etasje

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

for å innhente.

#### 4.7 Disponering av del av hage, gjerdet og boder

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

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

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

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

## 5 Felleskostnader

### 5.1 Fordeling og inndrivning

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

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnløst av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purret tillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.

Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

## 5.2 Panterett

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

## 6 Mislighold

### 6.1 Salgspålegg

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

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

### 6.2 Fravikelse

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

## 7 Generalforsamling

### 7.1 Generalforsamlingen

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

### 7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

### 7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

### 7.4 Habilitet

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

### 7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

### 7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

### 7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal velge møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

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

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

### 7.8 Styremedlemmer

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

### 7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

#### **7.10 Forretningsfører, vaktmester etc.**

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

#### **7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

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

#### **7.12 Misbruk av posisjon i laget**

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

#### **7.13 Prokura**

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

## **8 Diverse**

### **8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

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

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

### **8.2 Revisjon**

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

### **8.3 Endring av vedtekter**

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

**HUSORDENSREGLER FOR  
A/S MALERHAUGEN BYGGESELSKAP.**

**INNLEDNING.**

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

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

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

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

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

**1. RO I LEILIGHETEN OG FELLESROM.**

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

**2. RENHOLD.**

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

**3. FELLES UTEAREALER.**

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

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

**4. ORDEN.**

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

**5. BELYSNING.**

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

**6. EIENDOMMENS UTSEENDE, UTVENDIG OG INNVENDIG.**

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

**7. DYREHOLD.**

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

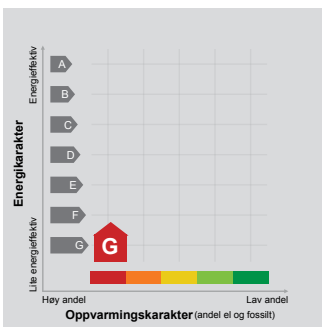
**8. TVISTER.**

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



## ENERGIATTEST

Adresse	Lensmann Hiorths allé 17
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80287364
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-172986
Dato	25.09.2025



**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 et, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel et, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister

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

- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik

## Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang

[nordvikbolig.no/kontorer/loren](https://nordvikbolig.no/kontorer/loren)

fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

948 75 301



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

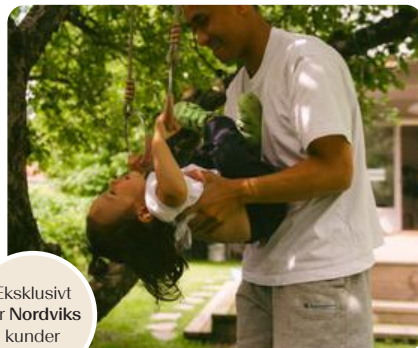
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Lensmann Hiorths allé 17 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 130, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## 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



