



Lensmann Hiorths allé 14

— Velkommen til

Lensmann Hiorths allé 14



— Idylliske Malerhaugen hageby

Lys og pen hagebyleilighet over to plan | Utrolig flott og solrik hage |
Etterspurt beliggenhet | 93 kvm. gulvareal

Prisantydning	9 900 000,-
Fellesgjeld	148 256,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	10 062 449,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 186,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Boligtype	Aksjeleilighet

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







Kort fortalt

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

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

Den solrike hagen er en opplevelse i seg selv - stor, pent opparbeidet og med nydelig utsyn mot den vakre hagebyen. Perfekt for rolige stunder eller hyggelige sammenkomster.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med avdelte oppholdssoner, store vinduer og rikelig med naturlig lys fra tre sider. Rentbrennende peisovn, vinduer fra 2010 og lave kjøpsomkostninger.

Nabolaget er kjent for sitt gode bomiljø og trivelige naboskap – her vil både små og store trives.

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

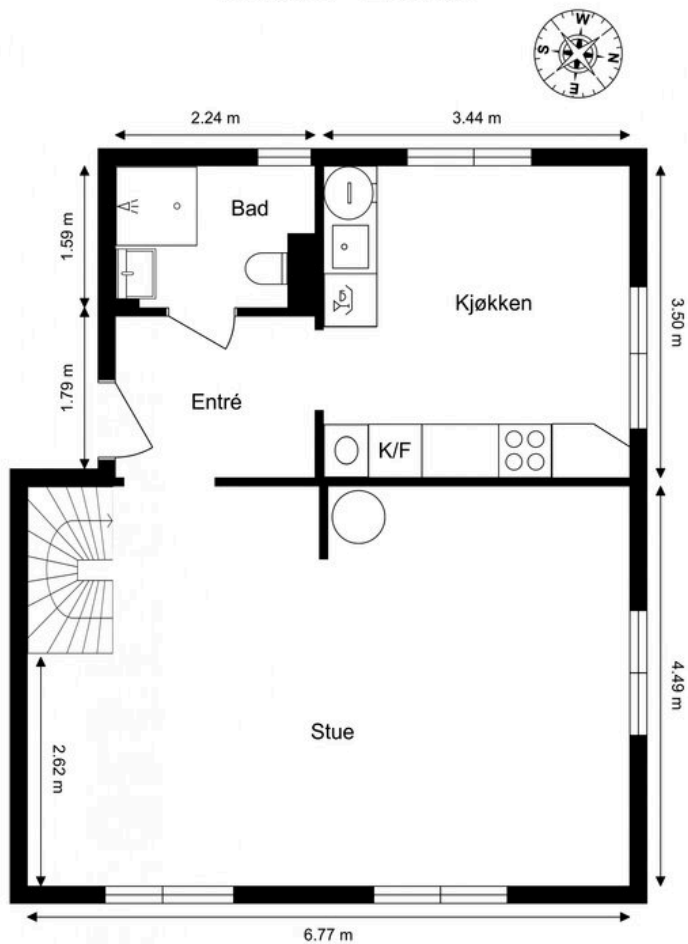
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 51 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. To soverom og innredet rom
Total BRA: 22 kvm.

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

1. etasje:
TBA: 15 kvm. Markterrasse i hageparsellen

Lensmann Hiorths alle 14, 0661 OSLO
Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15076394

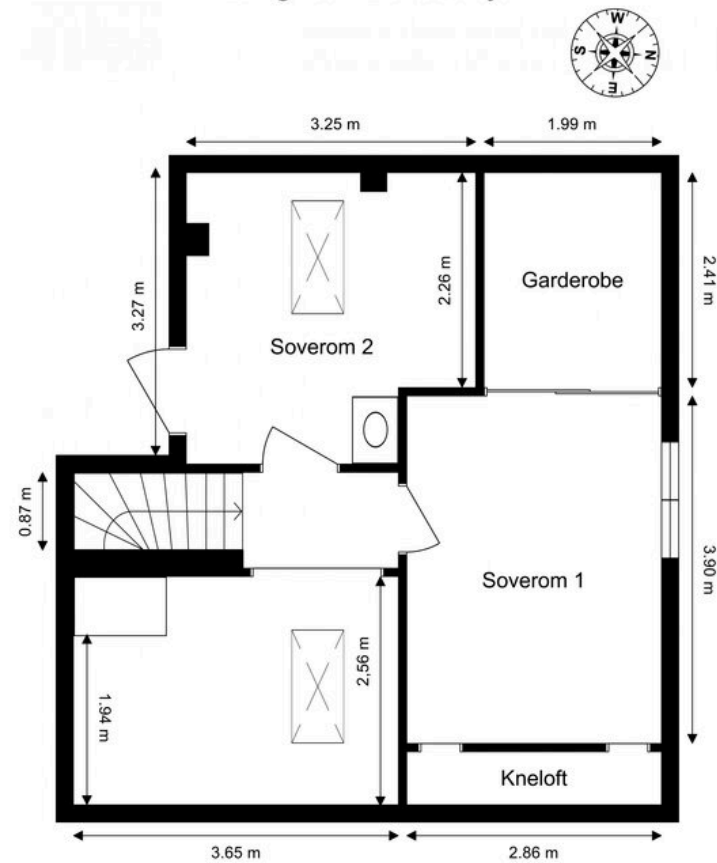


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Plantegning

Lensmann Hiorths alle 14, 0661 OSLO

Leilighet - Loftsetasje



Ordernr. 15076394



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

Plantegning











































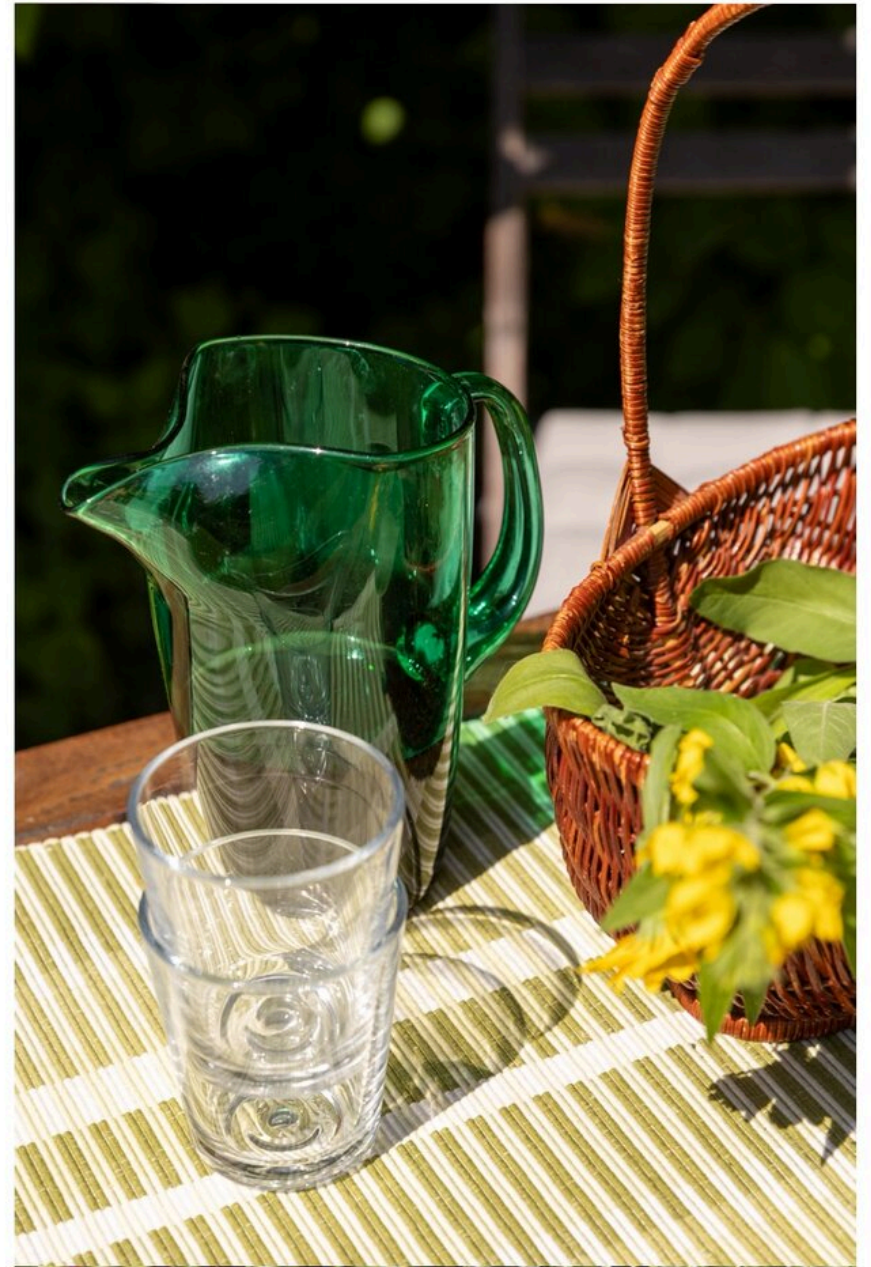








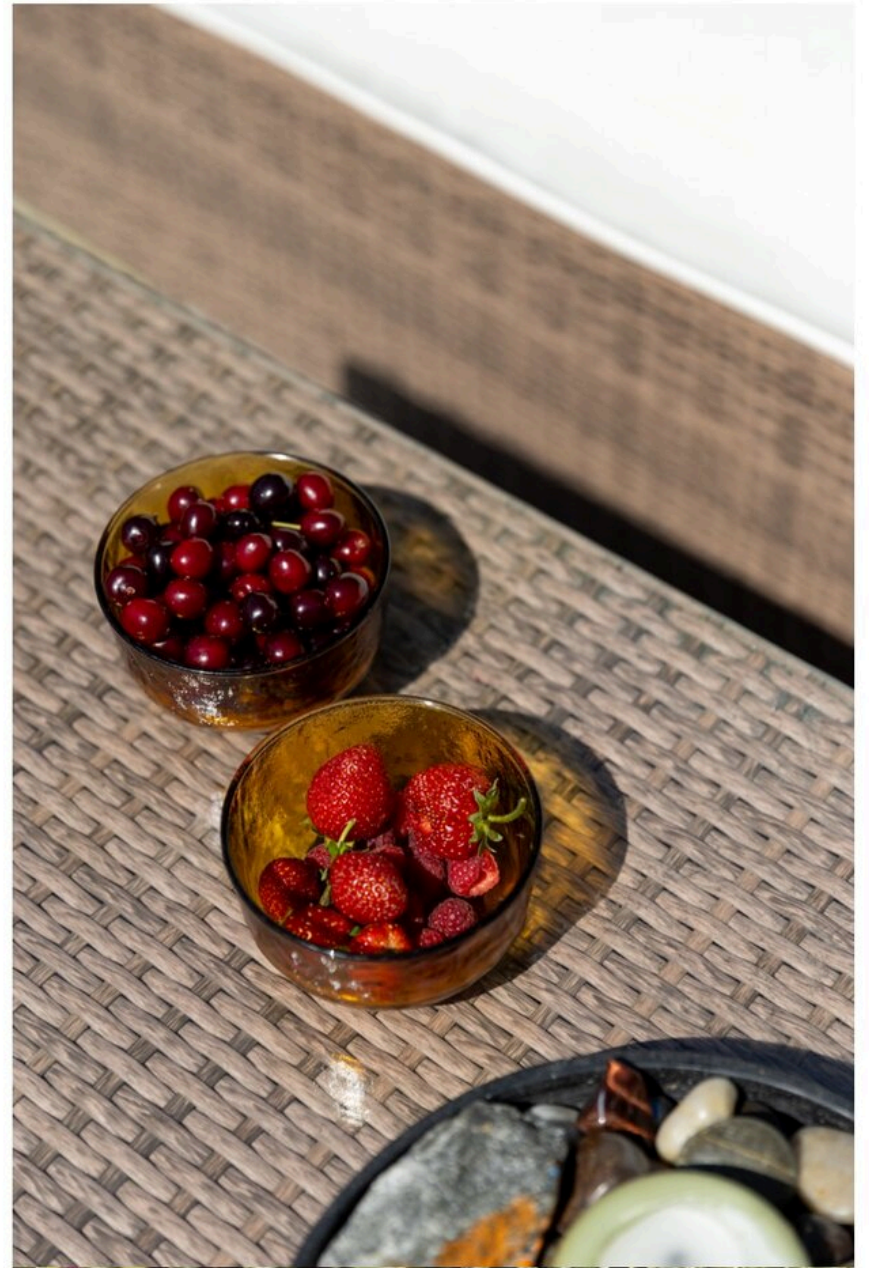


















Informasjon

Lensmann Hiorths allé 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

21-0276/25

Boligtype og eierform

Aksjeleilighet (Aksje)

Selger

Kaja Nikola Heitmann

Kjøpesum og omkostninger

9 900 000,- (Prisantydning)

148 256,- (Andel av fellesgjeld)

10 048 256,- (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))

10 062 449,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 071 749,- (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

Arealer

BRA-i: 73 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 75 kvm

TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, stue og kjøkken.

Total BRA: 51 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 22 kvm. To soverom og innredet rom

Total BRA: 22 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm. Utebod

Total BRA: 2 kvm.

1. etasje:

TBA: 15 kvm. Markterrasse i hageparsellen

Ikke målbare arealer:

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 22 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 20 m². Måleverdig areal i garderobe med skyvedører og i åpning til foldedør i loftstue er medregnet i loftsetasjens bruksareal.

Leiligheten disponerer en uisolert utebod i frittstående bodbygg. Boden har et totalt gulvareal (GUA) på 3 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Leiligheten disponerer parsellhage med terrasse oppmålt 15 m².

Innhold

Boligen inneholder følgende:

Loftsetasje: To soverom og et innredet rom.

2. etasje: Entré, bad, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten:

- 1 utebod på ca 2 kvm (gulvareal 3 kvm).

- 1 parsellhage med terrasse oppmålt 15 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Velkommen til en trehusidyll med sjel og historie – her bor du i et vakkert, velholdt hus i veldrevet boligselskap. Boligen disponerer en nydelig, solrik og skjermet hage som er pent opparbeidet, med et sjarmerende utsyn mot de grønne hagene og den vakre hagebyen rundt. Flotte solforhold med sol fra morgen til kveld sommertid (ca. kl. 20:00 sommertid).

Innvendig har boligen en gjennomtenkt og praktisk planløsning med avdelte oppholdssoner, store vinduer og rikelig med naturlig lys fra tre sider.

Området er kjent for sitt gode bomiljø og et aktivt nabolag med velhus og ulike aktiviteter for barn. Her bor du sentralt, med kort vei til offentlig transport og servicetilbud.

Dette er en perfekt leilighet for par og barnefamilier som ønsker noe utenom det vanlige.

Eiendommen holder en normalt god standard med vanlig bruksslitasje.

Innhold:

2. etasje: Stue, kjøkken, entré, bad

Loft: To soverom og innredet rom

Stue

Romslig og flott stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir lyse og luftige romforhold, med lys inn fra flere sider. Den moderne, rentbrennende peisovnen sørger for behagelig varme i kaldere årstider.

Veggen bak peisen er malt en fin kontrastfarge. Praktisk bod under trapp.

Kjøkken

Sjarmerende og tidløst kjøkken med god plass til spisebord. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i tre, med rikelig skap- og benkeplass. Nyere induksjonskomfyr og smart oppvaskmaskin. samt plass til kjøleskap. Lyse vegger og tak skaper en lun atmosfære, og fra vinduet har du utsyn mot frodige trær.

Bad

Pent og moderne bad, pusset opp av firma, i 2016. Delikat utførelse med flotte fliser, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvvarme. Servant med underskuffer fra 2025, vegghengt toalett og sensorstyrt baderomsvifte. Opplegg for vaskemaskin – alternativt kan vaskemaskin plasseres i felles vaskekjeller.

Entré

Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Praktisk planløsning med tilgang til alle rom i etasjen. Plass til garderobeløsning eller knagger for yttertøy.

Loft

Hovedsoverom:

Lyst, pent og luftig soverom med god plass til dobbeltseng og rikelig oppbevaring i dyp skyvedørsgarderobe. I tillegg er plass til ytterligere garderobeskap om ønskelig samt lagringsmuligheter i knevegg. Karakteristisk buet vindu med nydelig utsikt mot blant annet Holmenkollen.

Soverom 2:

Perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom. Velux-takvindu gir godt lysinnslipp, og fra rommet er det adkomst til trappeoppgang. Smarte møbleringsløsninger gir

god plassutnyttelse (skrivepulten kan felles ned).

Innredet rom:

Et fleksibelt og anvendelig rom som i dag brukes som barnerom, men som også egner seg som kombinert TV-stue eller gjesterom med sovesofa. Velux-vindu med flott utsikt mot hagen og over bebyggelsen på Malerhaugen. Tidligere var dette rommet ikke adskilt fra gangen og trappeløpet. Nåværende eier har bygget en vegg for å separere det fra trappeløpet samt montert en smart foldedør som gjør at rommet enkelt kan lukkes og åpnes.

Hage

Boligen disponerer en nydelig og solrik hageparsell som ligger meget fint til. Ny platting fra 2018 på ca. 15 kvm. med god plass til utemøbler – perfekt for late sommerdager og hyggelige sammenkomster.

Kort oppsummert:

- Unik mulighet til å sikre seg en av de flotte hagebyleilighetene i Lensmann Hiorths Allé
- Meget barnevennlig og sentral beliggenhet – et område som oppleves landlig, men samtidig sentralt
- Flott, solrik og romslig hageparsell
- Svært gode lysforhold med lys inn fra flere sider
- Sikringssskap byttet i 2016, oppgradert el-anlegg med dimmere og ekstra stikkontakter. I tillegg foreligger det samsvarserklæring på arbeider utført i 2022 og 2025.
- Rentbrennende peisovn
- Vinduer fra 2010
- Felles vaskerom i kjeller med plass til egen vaskemaskin/tørketrommel

- I tillegg disponeres felles bod samt egen utebod ved inngangspartiet

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.

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

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 forgreiningspunkt og til påkobling til det kommunale systemet. Sjekk av brannvernutstyr i både fellesarealer og private leiligheter i regi av Aktiv Brannvern. Nye røykvarslere og fungerende pulverapparat ble sørget for i oppganger og kjeller, mens i de private leilighetene ble det forsikret at det var en fungerende 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 (Søstre Amundsen Rørleggerbedrift). Kartlegging av stoppekraner (Eilertsen rørservice).

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

2024-2025: Utbedring av avløpsrør langs LHA 19-11

I leiligheten gjort av nåværende eier:

Bygget inn og etablert skap over trapp og bokhylle med tilgang fra trapp (2022)

Satt inn foldedør for inndeling av rommet over trappen (2022). Dør kjøpt fra Saxi industrier AS

Etablert downlights i trapp (2022)

Byttet servant med skuffer på bad (2025)

Etablert plissegardiner i stue.

Ny oppvaskmaskin (2023) og ny komfyr (2021)

Fjernet vegg inn mot pipe (2025).

Sammendrag selgers egenerklæring

- 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: Afilal spesial flis og marokkansk design. Utført arbeid: - Demontering og utskifting av servant med skuffer. - Bytte av silikon i dusjområde.

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

Svar: Nei. Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp av tidligere eier. Det foreligger noe opplysninger om bl.a. utførende firma og hva som ble gjort i salgsoppgaven fra jeg kjøpte boligen.

- 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?

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på tak i regi av Byggeselskapet. Beier Bygg AS fjernet vegg mot pipe inne i leil på loftet i september 2025 - etter dette er alle fire sider av pipe synlige i henhold til branntekniske krav.

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

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid med drenering før min eiertid i forbindelse med naboene sin utbygging av kjeller.

Kontakt naboer og eller byggeselskap for detaljer rundt dette.

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

Svar: Ja. Etablert downlights i trapp og skifte av ledning gjennomført av elektrikergruppen AS i mars 2022. Ledning ble lagt om i forbindelse med fjerning av vegg mot pipe gjennomført av Leithe elektro AS.

- 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.? Var tiltaket søknadspliktig? Har arbeidet blitt godkjent?

Svar: Ja. Utbygging av loft gjennomført før min eiertid.

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

Svar: Ja. Beskriv: Identifisert mangel ved at pipe var innkledd på en side. Forholdet er rettet opp og endring er meldt inn.

- 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.

Svar: Ja. Beskriv: Vinteren 2023 var det en mus i uteboden.

- 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?

Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger oppmåling fra tidligere omsetning av boligen. Tilstandsrapport fra 2019.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer,

nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Svar: Ja. Beskriv: Et nabohus skal sette opp boder, men dette grenser ikke inn mot vår del av hagen.

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

Svar: Ja. Beskriv: Huset er medlem i Malerhaugen Veilag

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

Bygningssakkyndig

Anticimex v/Christian Ulrich Johansen

Byggemåte

Firemannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt såle mot grunn og grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med stående kledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Slett inngangsdør til loft med brannklasse B30. Takvinduer med karmer/rammer av tre utvendig beslått med metall fra 2005. Vinduer med karmer/rammer av tre med tre-lags glass fra 2010 i øvrige rom.

Tilstandsgrader:

TG3:

- Ildsted / Skorsteiner innvendig:

Det er ikke etablert ubrennbar plate under sotluke i loftsetasjen. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder ubrennbar plate.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

TG2:

Våtrom:

- Ventilasjon:

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Det er registrert mekanisk avtrekksvifte inn i felles naturlig avtrekk. Det er uvisst om dette er en godkjent løsning i aksjelaget. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle tiltak.

- Fallforhold (gulv):

Fallet på badet er tilnærmet lik flatt. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfallet i dusjsonen er utilstrekkelig. Ved funksjonstesting er det registrert noe vannsøl utenfor dusjvegger. Fare for vannansamling.

- Avløpsrør (ink. sluk):

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken:

- Varmtvannsbereder:

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at

eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

- Vannrør:

Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

- Innredning:

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningens overflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Avløpsrør:

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom:

- Overflater gulv:

Det er registrert svikt og skade i skjøt i deler av ett laminatbord i stue samt enkelte områder med ujevnheter og svikt, grunnet ujevnheter i underlag samt enkelte områder med knirk. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Ventilasjon:

Det er registrert manglende tilluftsventiler på soverom 1. Tiltak kan iverksettes ved

behov.

- Innvendig trapper:

Det er registrert knirk i trappen. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Etasjeskille / Skjevhetsmåling loft:

Det er noe merkbare skjevheter i etasjeskilleren. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i loftstue og 14 mm på soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

- Etasjeskille / Skjevhetsmåling 2. etasje:

Det er noe merkbare skjevheter i etasjeskilleren. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i entré/stue og 17 mm på kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

- Vannrør:

Vannrør av kobber fra byggeår i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Avløpsrør:

Avløpsrør av støpejern fra byggeår i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Elektrisk anlegg:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. TG2 er satt grunnet manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget iht NS3600. Med bakgrunn i overnevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Fasader ink. kledning:

Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Vindusomramminger er stedvis montert tett mot vannbrett. Det er registrert sprekker/malingsavskalling på enkelte vindusomramminger og enkelte vannbrett under vinduer. Vedlikehold anbefales.

- Grunnmur:

Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonsmulighet er begrenset da det er kun tilgang for inspeksjon i fellesarealer og fra utvendig side. Grunnmuren er fra byggeår og det er registrert enkelte fuktmerker og malingsavskalling i fellesarealer. Det er gjort indikasjonmålinger med fuktindikasjoninstrument på støpt såle mot grunn samt betongvegger/grunnmuren i innvendige fellesarealer. Målingene viser ingen utslag som kan tolkes som fuktskade. Forholdet er vurdert til å skyldes tidligere kappilæropptrekk/vanninntrenging fra grunn før dreneringen ble fornyet.

- Terrengfall fra grunnmur:

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

- Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger):

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vannrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

TGIU:

- Våtrom / Fukt i tilliggende konstruksjoner:

På grunn av våtrommetes utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

- Konstruksjonsoppbygging:

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Stakeluke:

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

- Konstruksjon:

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Helhetsvurdering av yttertak:

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende momenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon av sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor kun basert utifra takets alder og visuelle observasjoner gjort fra bakkenivå og fra

takvinduer med de begrensninger det innebærer. Det ble ikke registrert åpenbare visuelle avvik fra innvendig side. Det gjøres oppmerksom på at komplett undersøkelse av taket må gjøres når sikkerhetsmessige tiltak er tilrettelagt. Basert på ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.

- Terrasse / Platting på terreng:

Fundamentene/bjelkelaget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Månelampe på det minste soverommet medfølger ikke.

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.

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 m². 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 og vedfyring.

Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde et forbruk i 2024 på ca. 10200 kWh. 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:

Lån: 719,97

Boligleie: 2 956,72

Kabel-tv: 509,00

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

Andre utgifter

Utover det som betales via fellesutgiftene, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 546 011,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 184 044,- 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) samt egen Facebook-side. Styrets e-post: malerhaugenbyggeselskap@styrerrommet.no.
 - Det er et godt bomiljø på Malerhaugen med f.eks. årlige musikkfester og dugnader. På festene har det tidligere blitt ordnet helgrillet lam, langbord i stikkveien og aktiviteter for barna.
 - Det er opparbeidet en flott "Nabolagshage" like ved lekeplassen i Lensmann Hiorths Allé. Denne ble etablert i 2018 av Malerhaugen Vel. Alle i området er velkomne til å bruke hagen.
 - Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464079
 - Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 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 er for tiden under utskiftning (fra nr. 19 og ned til nr. 11, noe som innebærer 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.

Hus nr. 14 har felles redskaper og felles ved samt akkurat kjøpt inn nye felles utemøbler som står på forsiden av huset. Huset har tidligere praktisert "huskasse".

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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 148 256,-pr. 01.09.2025

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:

Lån 1:

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: 81 816,35

Kapitalkostnader: 689,73

Lån 2:

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

Restsaldo: 66 439,60

Kapitalkostnader: 423,85

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 28 429,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Boligselskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres fellesdugnad for byggeselskapet 2 ganger per år. Hekkene ut mot veien klippes, det feies og klargjøres for vår/høst.

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.

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 felles oppsatte visninger.

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.

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

Parker, turmuligheter og treningstilbud

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

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 Teglvirket barne- og ungdomsskole. Flere av barnehagene fungerer også som åpne lekeplasser utenom åpningstid.

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

Fremtidig utvikling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det ble i 2009 sendt inn en søknad som omfattet bruksendring av del av loft fra bod til boligareal som tillegges underliggende leilighet, samt innsetting av 3 stk takvinduer og utvidelse av eksisterende vindu i gavl mot nord. Arbeidet ble gitt ferdigattest i 2012. Dokument følger vedlagt. Endringer sammenlignet med byggemeldt tegning er at det tidligere var helt åpent når man kom opp, med unntak av hovedsoverommet, mens det nå er satt opp vegg og skyve-/foldedør som romdeler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plan- og byggesaker:

- 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 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 trafikksikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom de ulike trafikantergruppene. 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 tilrettelegge 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 tilrettelegge 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 aksjen.

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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsakkyndiges 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 egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 186,-

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 10. 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 14

Lensmann Hiorths allé 14

Nabolaget Ensjø - vurdert av 325 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Ensilge

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	9 min ⚡ 0,8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min ⚡ 0,9 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	16 min ⚡ 1,3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)... 386 elever, 27 klasser	7 min ⚡ 0,6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min ⚡ 0,9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min ⚡ 0,6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min ⚡ 0,7 km

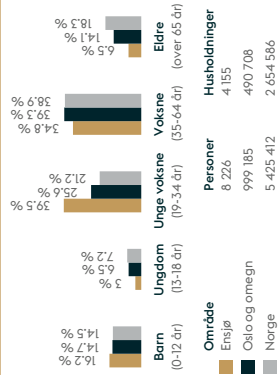
Offentlig transport

🚶 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min ⚡ 0,4 km
🚶 Etterstadgata Totalt 7 ulike linjer	5 min ⚡ 0,4 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min ⚡ 1,5 km
🚶 Oslo Hospital Linje 13, 19	23 min ⚡ 2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min ⚡ 4,3 km

Barnehager

Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	2 min ⚡ 0,2 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min ⚡ 0,4 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min ⚡ 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

🚶 Fyrstikkalleen flerbrukshall	5 min ⚡
🚶 Jordal ballbane og skatepark	9 min ⚡
🚶 Fresh Fitness Ensjø	5 min ⚡
🚶 SATS Kampen	8 min ⚡

«En liten grønn oase 'midt i byen!»

— Sitat fra en lokalbjent

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 slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Heitmann, Kaja Nikola	9578-5999-4-1904846	2025-10-05 11:05:58
-----------------------	---------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
5. okt. 2025
Oppdragsnummer
21-0276/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lensmann Hiorths allé 14, 0661 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Kaja Nikola Heitmann	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. februar 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 76464079 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

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: Afial spesial flis og marokkansk design. Utført arbeid: - Demontering og utskifting av servant med skuffer. - Bytte av silikon i dusjområde.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp av tidligere eier. Det foreligger noe opplysninger om bl.a. utførende firma og hva som ble gjort i salgsoppgaven fra jeg kjøpte boligen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på tak i regi av Byggeselskapet. Beier Bygg AS fjernet vegg mot pipe inne i leil på loftet i september 2025 - etter dette er alle fire sider av pipe synlige i henhold til branntekniske krav.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid med drenering før min eiertid i forbindelse med naboens sin utbygging av kjeller. Kontakt naboer og eller byggeselskap for detaljer rundt dette.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert downlights i trapp og skifte av ledning gjennomført av elektrikergruppen AS i mars 2022. Ledning ble lagt om i forbindelse med fjerning av vegg mot pipe gjennomført av Leithe elektro 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

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av loft gjennomført før min eiertid

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 soppkader?

Nei

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

Ja

Beskriv: Identifisert mangel ved at pipe var innkledd på en side. Forholdet er rettet opp og endring er meldt inn.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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.

Ja

Beskriv: Vinteren 2023 var det en mus i uteboden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger oppmåling fra tidligere omsetning av boligen. Tilstandsrapport fra 2019.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Et nabohus skal sette opp boder, men dette grenser ikke inn mot vår del av hagen.

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?

Ja

Beskriv: Huset er medlem i Malerhaugen Veilag

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.

For 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 21-0276/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Heitmann, Kaja Nikola	2025-10-05

Identifikasjon

 **bankID** Heitmann, Kaja Nikola



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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lensmann Hiorths alle 14
0661 OSLO
Gnr./Bnr.: 130/17
Aksjenr. : 25
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 73 m²
Frittstående bodbygg.
Bruksareal: 2 m²

Totalt bruksareal (BRA): 75 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf. 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.10.2025
Referansennummer	15076394
Meglerforetakets oppdragsnummer	21-0276/25
Hjemmelshaver/selger	Nikola Heitmann
Bygningsakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Nikola Heitmann
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	10.10.2025 13:32

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Lensmann Hiorths alle 14
Postnummer/sted	0661 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	130/17
Aksjenr.	25
Borettslag / Sameie	AS Malerhagens Byggeselskap
Tomt	Eiet tomte: 8629 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1924	2012	
Frittstående bodbygg.	2014		

Byggemåte

Aksjeleilighet i firemannsbolig tilhørende AS Malerhagens Byggeselskap beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet grus- og hellebelagt internsti, gressplen, sykkelstativer, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Firemannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har stept såle mot grunn og grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner samt skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med stående kledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Slett inngangsdør til loft med brannklasse B30. Takvinduer med karmer/rammer av tre utvendig beslått med metall fra 2005. Vinduer med karmer/rammer av tre med tre-lags glass fra 2010 i øvrige rom. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Gulvvarme på bad.

Leilighet over 2.etasjer beliggende i byggets 2.etasje og loft. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av:

Loftsetasje:

Loftstue, to soverom og garderobe.

2.etasje:

Entré, bad, stue og kjøkken og kott.

Leiligheten disponerer en utvendig bod og parsellhage med terrasseplating.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom - 2.etasje		Overflater gulv	9	
Loft - innredet		Ventilasjon	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeleip)		Annet	10	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - Loft		Skjevhetmåling	10	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
 Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenheterne, men som tilhører denne/disse.
 Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
 Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærom (P-rom) og Sekundærom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje	22			22	
	Loftstue, to soverom og garderobe.				
2. etasje	51			51	
	Entré, bad, stue og kjøkken.				
1. etasje					15
					Terrasseplattung.
SUM	73			73	15
Total bruksareal: 73 m²					

Frittstående bygg	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje		2		2	
		Utebod.			
SUM		2		2	
Total bruksareal: 2 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder bygningen fellesarealer som kan benyttes av eierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Delt vaskekjeller med eget opplegg for vaskemaskin og tørketrommel til hver boenhet. Redskapsbod.

Det er etablert rom benyttet som soverom i deler av opprinnelig loftstue. Rommet har en størrelse/utforming som begrenser tiltenkt funksjon. Arealet er omtalt etter dagens bruk.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 22 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 20 m². Måleverdig areal i garderobe med skyvedører og i åpning til foldeder i loftstue er medregnet i loftsetasjens bruksareal (BRA-i).

Leiligheten disponerer en isolert utebod i frittstående bygg. Boden har et totalt gulvareal (GUA) på 3 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Leiligheten disponerer parsellhage med terrasseplattung oppmålt 15 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 72 m² P-ROM og 1 m² S-ROM. S-ROM er måleverdig areal i garderobe.

Rapport

Våtrom

Baderom oppgradert i 2016. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Spillskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusj på gulv med innfellbare dører av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Fordelerkap for rør-i-rør med merkede kurser og stoppekraner plassert i vegg. Stoppekraner under servant. Fuktstyrt avtrekksvifte plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern tilkoblet støpejern fra byggeår.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

Overflater gulv

Det er registrert bomlyd ett par-tre fliser samt et mindre område mellom gulv/vegg med manglende vedheft på elektrisk fug.

TG 2

Ventilasjon

Tilluftspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftspalte bør etableres.

Det er registrert mekanisk avtrekksvifte inn i felles naturlig avtrekk. Det er uvisst om dette er en godkjent løsning i aksjelaget. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle tiltak.

Fallforhold (gulv)

Fallet på badet er tilnærmet lik flatt. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Lokalfallet i dusjsonen er utilstrekkelig. Ved funksjonstesting er det registrert noe vannsøl utenfor dusjvegger. Fare for vannansamling.

Avløpsrør (ink. sluk)

TG2 gjelder:

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

TGIU




Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat. Veggflater av malt panel. Himling av malt panel. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent årstall. Benkeplater av treverk. Neufelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Overskap med vitrinedører. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator tilkoblet avtrekk ut av bygget. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2008 plassert i kjøkkenbenk. Fordelestammer for vannrør tilkoblet vanntilførsel-rør med hovedstoppekran plassert under oppvaskum. Vannrør av kobber og rør-rør. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern.

Oppgraderinger: Komfyr i 2021 og oppvaskmaskin i 2023.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Annet
	Overflater vegger Det er registrert enkelte merker. Vurdert til å være av kosmetisk betydning.
	Informasjon Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Varmtvannsbereder På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Innredning Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningens overflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 2.etasje

Gulvflate belagt med laminat. Veggflater av malt panel, malt mur og tapet. Himlinger av malte flater. Profilerte innerdører med glassfelt til bad samt profilert innerdør til lagringskott under trapp. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanal på bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon
 TG 2	Overflater gulv Det er registrert svikt og skade i skjøt i deler av ett laminatbord i stue samt enkelte områder med ujevnheter og svikt, grunnet ujevnheter i underlag samt enkelte områder med knirk. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet



Innredet loft fra 2012. Gulvflate belagt med laminat. Veggflater av malte panelplater. Himlinger av malte panelplater. Foldedør i loftstue. Profilerte innerdører i øvrige rom. Skyvedørsgarderobe på soverom. Plassbygd skap i loftstue. Adkomst via luker i vegg til kne loft. Tilluftsventiler i takvinduer.

Oppgraderinger i 2021: Veggflater med foldedør og plassbygd skap i loftstue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk
	Overflater himling/undertak Det er registrert enkelte merker på soverom 2.
 TG 2	Ventilasjon Det er registrert manglende tilluftsventiler på soverom 1. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Konstruksjonsoppbygging Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspipe fra byggeår rehabilitert med glistøp i 2013. Peisovn i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
 TG 3	Annet Det er ikke etablert ubrennbar plate under sotluke i loftsetasjen. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder ubrennbar plate. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


Innvendige trapper

Innvendig trapp av treverk med rekkverk og håndløper av treverk.

 TG 2	Innvendige trapper Det er registrert knirk i trappen. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	---


Etasjeskiller - Loft

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Loftstue og soverom 1.

 TG 2	Skjevhetsmåling Det er noe merkbare skjevheter i etasjeskilleren. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i loftstue og 14 mm på soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	--




Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Kryssmåling i entré/stue og kjøkken.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter i etasjeskiller. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i entré/stue og 17 mm på kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern. Vanntilførsel-rør med hovedstoppekran plassert under oppvaskum på kjøkken samt i vaskekjeller. Fordelerskap for rør-i-rør med merkede kurser plassert i vegg på bad. Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2008 plassert i kjøkkenbenk. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Gulvvarme på bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber fra byggeår i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern fra byggeår i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.


Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse samt måler plassert i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.



Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent i 2. etasje og fra tilbyggsår på loft.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller uflagrært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. TG2 er satt grunnet manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget iht NS3600. Med bakgrunn i overnevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående kledning.

 TG 2	Fasader ink. kledning	Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Vindusomramminger er stedvis montert tett mot vannbrett. Det er registrert sprekker/malingsavskalling på enkelte vindusomramminger og enkelte vannbrett under vinduer. Vedlikehold anbefales.
 TGIU	Konstruksjon	Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.


Dører og vinduer

Slutt entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Slutt inngangsdør/rømningsdør fra loft med brannklasse B30. Takvinduer med karmer/rammer av tre utvendig beslått med metall samt vinduer med karmer/rammer av tre med tre-lags glass fra 2010.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Takvinduer - Dører	
 TGIU	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inn driv av vann/kondens med påfølgende skader.



Yttertak

Yttertaktekingen er fra 2012. Taket er belagt med takstein. Teglstainspiper. Snøfangere. Renner og nedløp samt beslag av metall.

 TGIU	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertak (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende momenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon av sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor kun basert utifra takets alder og visuelle observasjoner gjort fra bakkenivå og fra takvinduer med de begrensninger det innebærer. Det ble ikke registrert åpenbare visuelle avvik fra innvendig side.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at komplett undersøkelse av taket må gjøres når sikkerhetsmessige tiltak er tilrettelagt. Basert på ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.</p>
--	------------------	--


Terrasser / plattung på terreng

Terrasseplattung av trekonstruksjoner belagt med terrassebord i parsellhage oppmålt til 15 m2.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Plattung på terreng	
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene/bjelkelaget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av pusset betong fra byggeår.

 TG 2	Grunnmur	<p>Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonsmuliget er begrenset da det er kun tilgang for inspeksjon i fellesarealer og fra utvendig side.</p> <p>Grunnmuren er fra byggeår og det er registrert enkelte fuktmerker og malingsavskalling i fellesarealer.</p> <p>Det er gjort indikasjonmålinger med fuktindikasjonsinstrument på støpt såle mot grunn samt betongvegger/grunnmuren i innvendige fellesarealer. Målingene viser ingen utslag som kan tolkes som fuktskade. Forholdet er vurdert til å skyldes tidligere kappilæropptrekk/vanninntrenging fra grunn før dreneringen ble fornyet.</p>
--	----------	--

Drenering

Dreneringen er delvis fra 2010 og delvis fra 2013. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) med bakenforliggende isolasjon. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør. Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Alder - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

Oppgraderinger:
Rørfornyng av avløpsrør til kommunalt forgreningspunkt i 2017.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vannrør med tilleggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialeene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.
--	--	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
 Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
 Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
 Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
 Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Se underliggende kommentar vedrørende rømningsveier.

Kommentar til rømningsveier:
 Det er to godkjente rømningsveier fra lofsetasjen. Rømningsveier fraviker fra antall rømningsveier iht preaksepterte løsninger grunnet at det er tre rom som brukes til varig opphold i etasjen. Etasjen har rømningsdør til felles trappegang via trapp og videre ut, samt innvendig trapp ned til 2. etasje der det er vinduer i stue og kjøkken samt entrédør til felles trappegang via trapp og videre ut. Soverom 1 har vindu i gavlvegg med avtakbar midtkarm og utvendig brannstige (ikke godkjent rømningsvei grunnet manglende ryggboyle samt nærmere enn to meter fra underliggende enhets vindu). Det foreligger rapport etter tilsyn fra feier av Brann- og Redningsetaten uten avvik på rømningsveier. Rømningsveier fra etasjen er vurdert til å være tilstrekkelig ved en reell situasjon basert på en skjønsmessig analyse på befaringstidspunktet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Loft:
 Det er målt varierende takhøyder under skråtak fra ca. 0,30-2.76 meter i øvrige rom.

2. etasje:
 Det er målt 2,45 meter takhøyde på bad samt ca. 2,55 meter takhøyde i øvrige rom.

Til informasjon:
 Deler av lofsetasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygget og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagte byggetegninger fra 2009. Dagens planløsning i loftsetasjonen avviker fra fremlagt byggetegning.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura fra Leithe Elektro AS vedrørende el-arbeider, datert 2025-09-03. Fremlagt faktura fra Elektriker Gruppen AS vedrørende el-arbeider datert 09.03.2022. Fremlagt kvittering vedrørende komltyr, datert 25-11-2021. Fremlagt kvittering vedrørende oppvaskmaskin, datert 18.08.2023.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring fra Leithe Elektro AS, datert 2025-10-02, arbeidene gjelder vedlikehold. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS, datert 09.03.2022, arbeidene gjelder endring.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt rapport fra Brann- og Redningsetaten med registrerte avvik vedrørende tildekking av teglsteinspipe, datert 05.01.2021, utbedret og meldt inn av selger.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 2025-10-05.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normal.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbøderer kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvart sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og bygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklime, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under tereng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lidsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelt observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

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

Deres ref.: 21-0276/25 . Vår ref.: 7200-1-12 Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: A/S Malerhaugen Byggeselskap
 Organisasjonsnr: 930926973
 Aksjonær: Heitmann, Kaja Nikola
 Medaksjonær:
 Leilighetsnummer: 12
 Aksjebøenhetsnummer: 00012
 Adresse: Lensmann Hiorths Allé 14, 0661 OSLO
 Aksjenummer: 25
 Gnr. 130
 Bnr. 17

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisennummer 76464079.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellessgjeld (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 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker fra 01.01.2025; kategori 101 boligleie øker med 4 %, Kategori Lån økes 16,5% og kategori TV/bredbånd øker 21%

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:	Annuittetslån
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:	Annuittetslån
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 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,-
Annem formue:	28 429,-
Gjeld:	83 674,-

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207541583
Restsaldo:	81 816,35
Kapitalkostnader:	689,73

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208494252
Restsaldo:	66 439,60
Kapitalkostnader:	423,85

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr 148 255,95,-, 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 fellessgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheføtelse:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til 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 framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cathrine Brodahl, e-post: 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. 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

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

**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. Klestørking utendørs må unngås på helligdager. Det er mulig å henge opp tøy ute etter kl.13 på søndager.

5. BELYSNING.

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

6. EIENDOMMENS UTSEENDE, UTVENDIG OG INNVENDIG.

- a) Husenes og eiendommenes ytre preg må ikke forandres. Oppsetting av skjemmende brevkasser, skilt og markiser tillates ikke.
- b) Bygningsmessige arbeider som medfører forandringer av 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.

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 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde 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.



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 avgjøre 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 avvirket 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 groft på 120 m, inkludert deler av kommunal vei. Når groften 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 malerhaugenbyggeselskap@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 m² 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 m². Et eventuelt kjøp vil også kreve såkalte fradelingskostnader som kan bli betydelige. Styret har bedt om konkret prisestimat 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 malerhaugenbyggeselskap@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
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 958 544	1 780 084	1 958 000	2 113 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 958 544	1 780 154	1 958 000	2 113 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 874 022	-1 488 186	-1 452 100	-1 608 600
DRIFTSRESULTAT		84 522	291 968	505 900	504 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	61 816	56 764	0	0
Finanskostnader	11	-248 046	-221 233	-243 000	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-186 230	-164 469	-243 000	-240 000
ÅRSRESULTAT		-101 707	127 499	262 900	264 400
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
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	298 169	301 181
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		298 169	301 182
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		1 210 372	1 502 387
SUM EIENDELER		1 508 542	1 803 569
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	149 600	149 600
Udekket tap	15	-2 167 586	-2 065 879
SUM EGENKAPITAL		-2 017 986	-1 916 279
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 506 035	3 615 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 506 035	3 615 814
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 126	8 413
Leverandørgjeld		9 035	65 533
Påløpte renter		1 332	21 604
Påløpte avdrag		0	8 484
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 493	104 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 508 542	1 803 569
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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 958 544

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 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
SUM KONSULENTHONORAR	-26 928

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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-522 296

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
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-413 978

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 023

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-247 964
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	-248 046

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

SUM BYGNINGER

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

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
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-3 506 035

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 506 035
TOTALT	3 506 035

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

Bygninger	298 169
TOTALT	298 169



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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>.



Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 7200 Selskapsnavn: AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

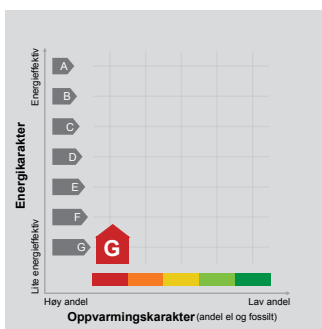
<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Cathrine Brodahl</p> <p><input type="checkbox"/> Lin Stensrud</p> <p>Varamedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Bjørn Håkon Eketuft Rygh</p>



ENERGIATTEST

Adresse	Lensmann Hiorths allé 14
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80287321
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-173368
Dato	26.09.2025



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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Thomas Eide Siv.ark. mnal
Sagveien 23 C III
0458 OSLO

Dato: 19.01.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200909069-6 Saksbeh: Lise Budde Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeclass: LENSMANN HIORTHS ALLÉ 14 Eiendom: 130/17
Tiltakshaver: Ina Bertinussen og Johan Boshag Adresse: Lensmann Hiorths allé 14, 0661 OSLO
Søker: Thomas Eide Siv.ark. mnal Adresse: Sagveien 23 C III, 0458 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - LENSMANN HIORTHS ALLÉ 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.01.2012 av:

*Lise Budde - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:
Ina Bertinussen og Johan Boshag, Lensmann Hiorths allé 14, 0661 OSLO




Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



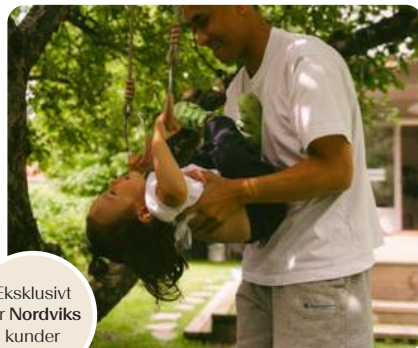
Nordvik

Kontaktinformasjon



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-antennar 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 RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges 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 avvike 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 AVTALERETTLIGE 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 14 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

