

Lensmann Hiorths allé 20



Velkommen til

Lensmann Hiorths allé 20



Salgsoppgaven produsert 31. mai 2025

Idylliske Malerhaugen hageby

Unik, arkitekttegnet hagebyleilighet over to plan. Solrik og vakker hage med utekjøkken. Fantastisk beliggenhet.

Prisantydning	9 900 000,-
Fellesgjeld	149 433,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	10 063 271,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 186,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Etasje	2 + loft

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1924

Megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Lensmann Hiorts allé 20 - En gjennomført, arkitekttegnet leilighet med unike kvaliteter – perfekt for par og barnefamilier som ønsker noe utenom det vanlige.

Her får du en hagebyfølelse du ikke finner mange steder i Oslo! Dette er en grønn oase, nært byen, og med kort avstand til offentlig transport og et bredt utvalg av servicetilbud.

Kort fortalt:

- Unik arkitekttegnet leilighet over to plan med nydelig, grønn hage
- Den solrike hagen er et perfekt sted for både lek og avslapning - med spesialbygget utekjøkken og pizzaovn
- Den generøse takhøyden og den åpne løsningen mellom etasjene skaper en luftig og romslig følelse
- Meget velutnyttet leilighet med et særegent arkitektonisk preg
- Praktisk og fleksibel planløsning
- Trygt og rolig bomiljø

Arealer og innhold

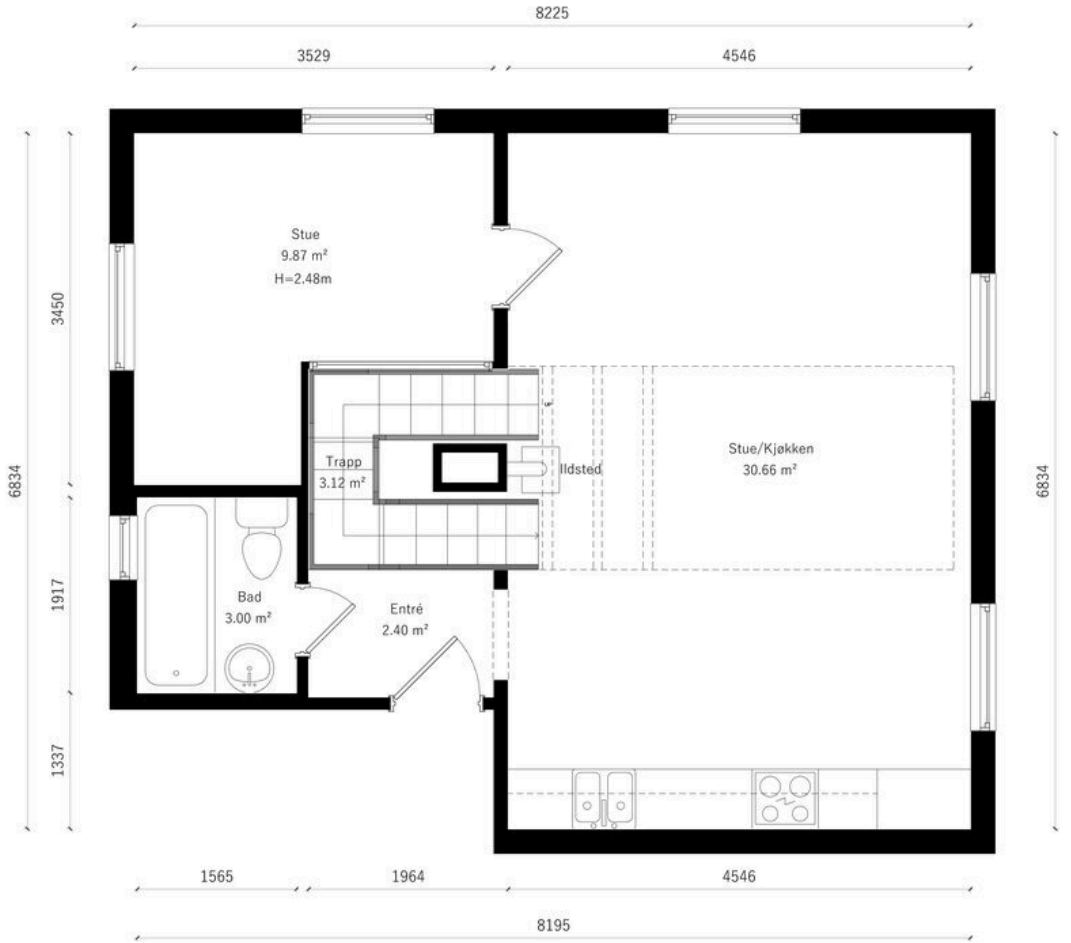
BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 stuer
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm. 3 soverom, gang
Total BRA: 26 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 3 kvm.



Lensmann Hiorths allé 20

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Lensmann Hiorths allé 20

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert























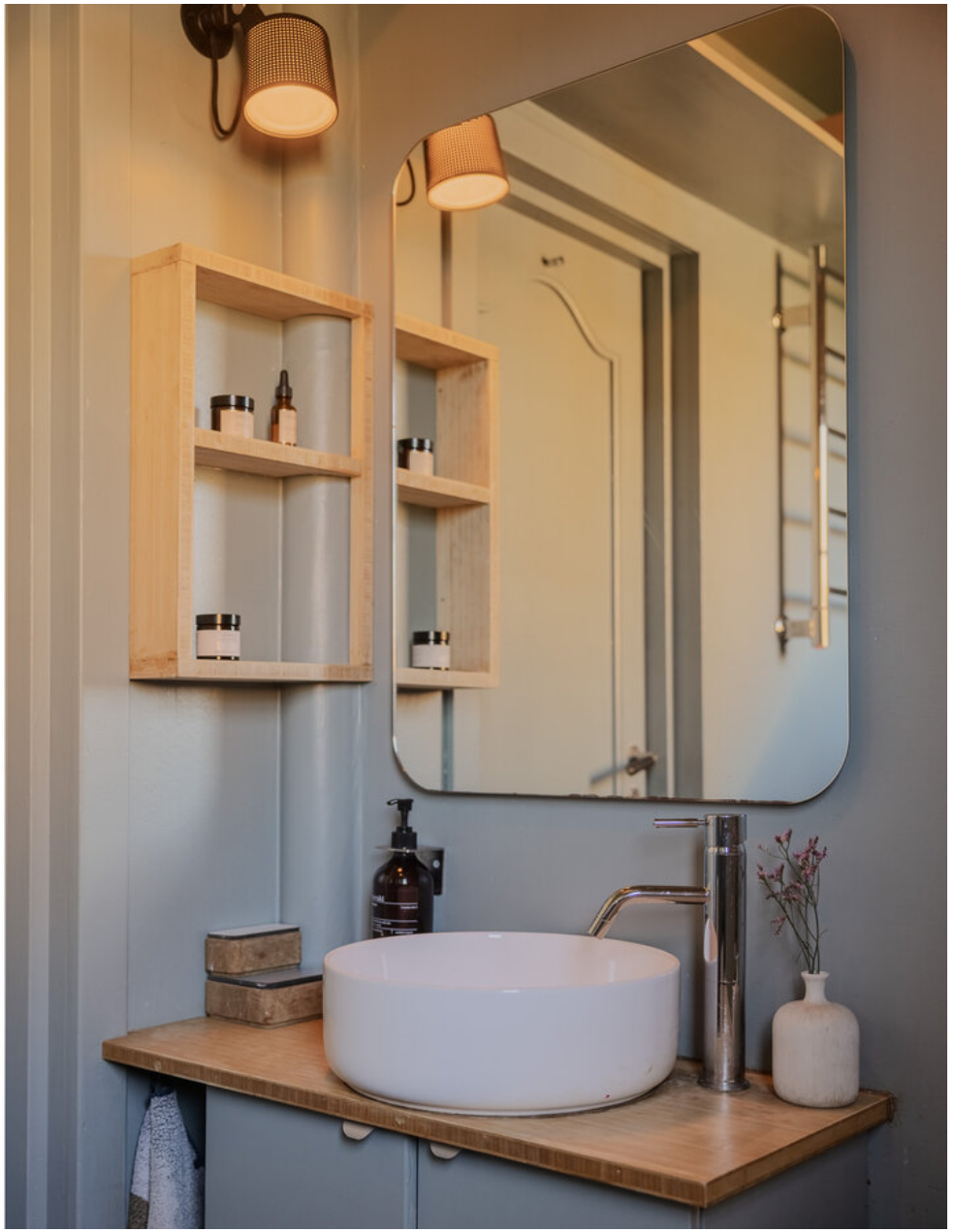





India
Japan
Kenya
California
Finland
Paris
KRIG & FRED
BARNEBOKA
DONALD DUCK
IRVING









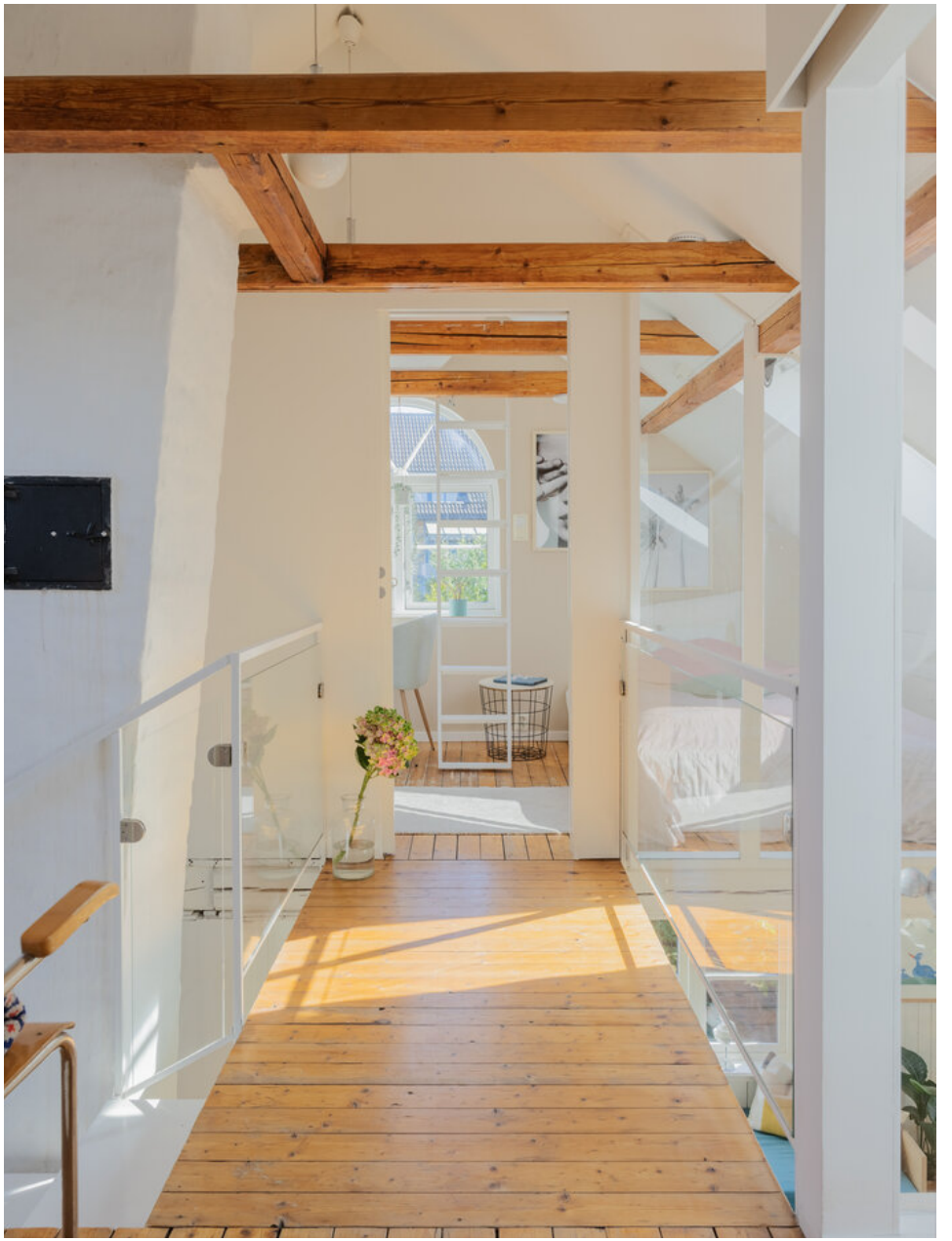























GUINNESS
WORLD
RECORDS
2023











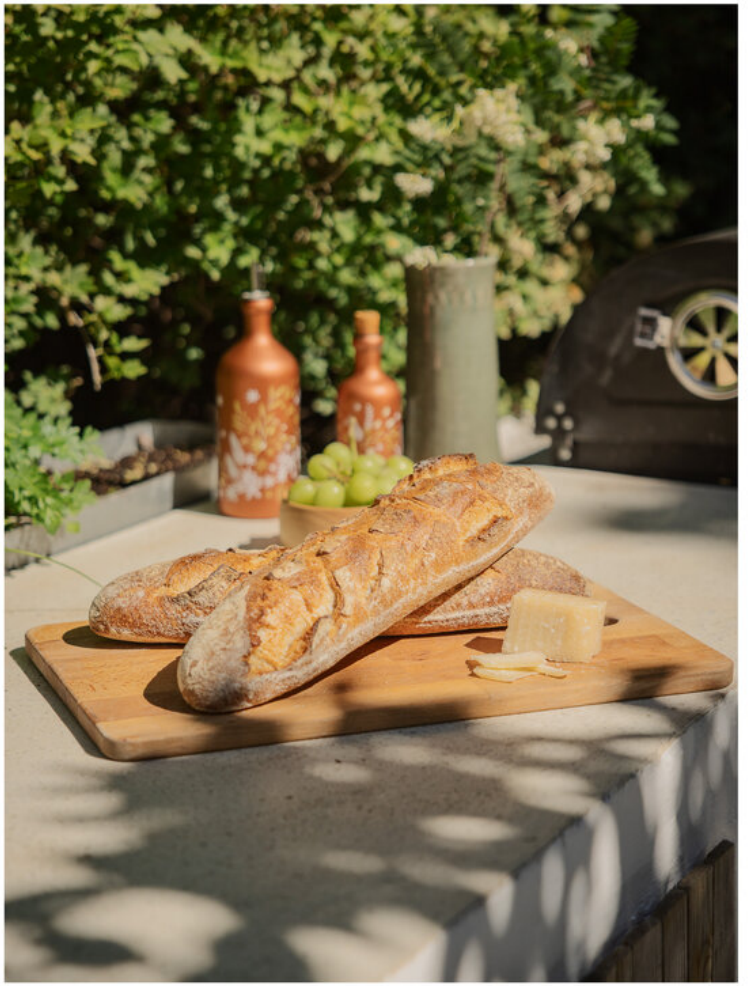













20



Informasjon

Lensmann Hiorths allé 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0149/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Inger-Lill Persett

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)
149 433,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 049 433,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 063 271,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 072 571,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
Areal
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 stuer
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm. 3 soverom, gang
Total BRA: 26 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 3 kvm.

Standard

På Malerhaugen finner du denne unike leiligheten som kombinerer moderne komfort med sjarmerende omgivelser. Boligen ligger i et idyllisk og solrikt område, og hagen er en grønn oase – perfekt for late sommerdager i hagebyen.

Dette er en gjennomført, arkitekttegnet leilighet med unike kvaliteter – perfekt for par og barnefamilier som ønsker noe utenom det vanlige. Boligen byr på svært gode lysforhold med vinduer på tre yttervegger, åpning mellom 2. etasje og loft, samt innvendige glassfelt som gir en lys og åpen atmosfære.

Den generøse takhøyden og den åpne løsningen mellom etasjene skaper en luftig og romslig følelse, samtidig som boligen oppleves som varm og innbydende. Trappen som slynger seg rundt pipen og broen i andre etasje gir leiligheten et arkitektonisk særpreg og en helt spesiell romfølelse – ulikt det man vanligvis finner i tilsvarende leiligheter.

Nydelig, grønn hage – et perfekt sted for både lek og avslapning. Hagen er frodig og velstelt, med spesialbygget utekjøkken og pizzaovn – ideelt for hyggelige måltider ute i det fri. Et rikt utvalg stauder sørger for blomstring gjennom hele sesongen, og gir uterommet liv og farge.

Hagen er solrik, med sol fra morgenen av og gjennom hele dagen, den forsvinner bak huset i femtiden om sommeren, men kommer tilbake rundt hjørnet i syvtiden på sitteplassen for en time eller to sommertid.

Planløsningen er praktisk og fleksibel, med flere smarte oppbevaringsløsninger tilpasset hverdagen. Den ekstra stuen fungerer utmerket som et koselig familierom i kveldssolen, eller som et ekstra soverom ved behov – enten til barn, gjester eller hjemmekontor.

Leiligheten ligger i et trygt og rolig bomiljø med godt naboskap – et sted hvor både store og små trives. Boligen har også tidligere vært omtalt i flere boligmagasiner, som et eksempel på god planløsning og arkitektonisk kvalitet.

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

Nærmere innhold:

Stue
Lys og innbydende stue med åpen og luftig atmosfære, takket være mange vindusflater – to av dem med solbeskyttende glass. Rommet har vakre heltregulv i ask, som ble slipt og mattlakkert i 2017, og det er lagt dobbelt lag med isolermatter i hele etasjen (unntatt bad). Stuen ble lydisolert mot nabo under med doble isolerplater i 2005. God plass til både sofagruppe og salongbord. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør rommet svært sosialt og velegnet for selskapelighet.

Kjøkken og spisestue
I 2005 ble det installert et HTH-kjøkken med benkeplate i kjerneask. Kjøkkenet ble videre oppgradert i 2023 med nye fronter i askefiner fra Oslo Finerfabrikk, nye hvitevarer fra Siemens og Electrolux, samt ny kjøkkenarmatur. Det er lagt dimbar lyslist over benk, og ny platetopp ble installert i 2025.

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, og det er god plass til stort spisebord under den åpne himlingen mot etasjen over. Peisovn plassert sentralt i rommet sørger for lun varme og ekstra hygge.

Stue 2
Et koselig allrom med plass til sofa. Malte overflater og en spesialdesignet hylleløsning i eikefiner som gir både karakter og praktisk oppbevaring. I dag er det montert hjemmekinoanlegg der - lerret og høyttalere montert over døra samt lystette gardiner. Dette rommet kan også brukes som soverom, om ønskelig.

Bad
Bad fra 2005 som ble ytterligere oppgradert i 2021 med nytt baderomsmøblement, servant, blandebatterier og badekar fra Philippe Starck. Det ble også montert elektrisk håndkletørker, lamper fra Vipp og praktiske knagger. Badet fikk ny våtromstapet og våtromsmaling i 2021, og fremstår som både moderne og smakfullt. Vindu på bad ble byttet i 2015.

Entré
Velkommen inn i en trivelig entré med hvitmalt panel på vegger og praktiske løsninger. Det er plass til kommode under trapperommet, og et tilhørende kott gir ekstra lagringsplass og er klargjort med opplegg for vaskemaskin. Det er også mulig å sette vaskemaskin og tørketrommel i del av felles kjeller om ønskelig.

Loft:

Soverom 1, med hems
Lyst og luftig soverom med flott buet vindu og originale tregulv. Plass til seng og kontorpult. Plassbygd oppbevaring i knevegg. Flott utsikt mot nærområdet og Ekebergåsen.

Oppunder himlingen er det bygget en smart hems som utnytter takhøyden og rommet på en god måte.

Soverom 2
Med adkomst fra soverom 1 er det innredet et smart soverom med plass til køyeseng. Også her er plassen utnyttet på en optimal måte, med plassbygd innredning i knevegg. Ideelt som barnerom, kontor eller gjesterom. Velux takvindu.

Soverom 3
Enda et lyst og behagelig rom med smarte skyvedører og plass til dobbeltseng. Velux takvindu.

Garderobe
I tilknytning til soverom 3, er god plass til klær og annen oppbevaring i plassbygde hyller, kommoder og garderobestang.

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

Parkering

Malerhaugen byggeselskap disponerer parkeringsplassene i stikkveien rundt Lena

Hiorths Plass. Disse kan beboere benytte uten kostnad. Det er et førstemann til mølla-prinsipp som gjør at man ikke er garantert parkering.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2005
Full renovering og utbygging av leiligheten inkl. isolering, åpne opp mot loft, vinduer, endring av planløsning osv.
Gulv: Heltregulv i ask fra Svenneby Sag og Høvleri og dobbelt lag med isolerplater lagt under gulv i hele 2. etasje (unntatt bad)
Kjøkken: HTH-kjøkken installert av fagfolk, benkeplate i kjerneask
Bad: Nytt bad utført av Rørlegger Arild Tollerud VVS, Eda Nils Nilsen As, og Elektriker'n Majorstua as og snekkerarbeid/flislegging - Kåre Holm.

2015
Vinduer: Nye vinduer installert, to av stuevinduene med solbeskyttende glass

2017
Gulv: Askegulv slipt og matt lakkert (utført av Parkettkongen)

2019
Ungdomsrom: Hems bygget

2022
Liten stue:
Malte overflater
Spesialtegnet og bygget hylleløsning i eikefiner

Spesialinnredning:
Diverse spesiallagde hylleløsninger i boligen (laget de siste fem årene)

2023
Kjøkken:
Oppgradert med nye hvitevarer (Siemens og Electrolux), kjøleskap, oppvaskmaskin, armatur, fronter i askefiner (fra Oslo Finerfabrikk)
Dimbar lyslist over kjøkkenbenk
Arbeid utført av Vangsøy Rørteknikk, Kampen Installasjon og Snekker for deg AS

Bad:
Ny vask, blandebatterier (dusj og vask), møblement, badekar (Philippe Starck), elektrisk håndkletørker, lamper (Vipp), knagger m.m.
Ny våtromstapet og våtromsmaling
Utført av Vangsøy Rørteknikk, Kampen Installasjon og egenarbeid

2025

Soverom (lite):
Malte overflater (egenarbeid)

Felles oppgang:
Grunnarbeid og malte overflater (egenarbeid)

Kjøkken:
Ny koketopp montert
Malte overflater (egenarbeid)

Soverom (loft):
Malte overflater (egenarbeid)

Innvendig trapp:
Malte overflater (egenarbeid)

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 tilstandsrappport av rør frem til kommunalt forgreningspunkt.
2017: Rørfornying fra felles forgreiningspunkt og til påkobling til det kommunale systemet. Sjekk av brannvernutstyr i både fellesarealer og private leiligheter i regi av Aktiv Brannvern. Nye røykvarslere og fungerende pulverapparat ble sørget for i oppganger og kjeller, mens i de private leilighetene ble det forsikret at det var en fungerende røykvarsler og et fungerende pulverapparat per leilighet.
2018: Bygget ny trapp ned til Malerhaugveien. Bygget støttemur bak en bod og laget nytt bed.
2019: Drenering av LHA 19. GET installerte nye kabler for bedre internettkapasitet.
2022: Drenering av LHA 17. Utskifting av blikkenslagermateriale rundt vinduer og vannbrett på murhus.
2023: Bytte av infrastruktur til internett (Telia). Installasjon av ekspansjonskar grunnet høyt trykk (Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift). Kartlegging av stoppekraner (Eilertsen rørservice).
2024: Utbedring av takbeslag LHA 16 (Kaasa Bygg & Eiendom). Anbud på nye avløpsrør langs LHA 19-11 (ikke bestemt firma).

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Full renovering av bad i 2005. Uført av faglærte. Rørlegger Arild Tollerud VVS, Eda
Nils Nilsen As, og Elektriker'n Majorstua as og snekkerarbeid/flislegging - Kåre Holm. Alt gjort forskriftsmessig etter datidens
standard. Oppgradering av bad i 2021 - Ny vask, blandebatterier, dusj og badekar (Philip Stark) installert av Vangsøy Rørteknikk
as, elektrisk håndkletørker, lamper (vipp) og strøm - elektriker Eltron Installasjon, knagger og møblement, samt ny våtromstapet
m tilhørende våtromsmaling i dusjsone - egenarbeid. Vindu bad byttet i 2015 av faglærte - Tømring og karttegning Jan Sverre

Edstrøm.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Fullstendig rehabilitering av bad i 2005, utført av faglærte. Ikke gjort noe m tettesjikt etc etter dette.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Dokumentasjon kun på arbeid (kvitteringer), men ikke hvordan bygget opp. Gjort forskriftsmessig utifrå gjeldene forskrifter i 2005.

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?
- Følgende arbeid er utført av faglærte hyret av Byggeselskapet: Byttet infrastruktur til
internett - utskiftning av kabler 2023 Telia Rørfornying fra felles forgreiningspunkt og til påkoblingen til det kommunale
systemet. 2017 TT Teknikk Maling av alle trehus, utskiftning av rotne bor og vindskier 2016 Fikk fullstendig tilstandsrapport for
rør fra bolig til kommunal forgreiningspunkt. Det har blitt gjennomført strømpeføring på samtlige rør til kommunalt
forgreiningspunkt 2016 Forundersøkelser for å få en fullstendig tilstandsrapport hva gjelder rør fra bolig til kommunalt
forgreiningspunkt. Så langt har man ikke avdekket prekære forhold verken når det gjelder drenering eller rør. 2015
Piperehabilitering 2013 Fasaden er også tatt mens jeg har bodd her. Alle vinduer i 2.etasje byttet i 2015 (faglært - Tømring og
karttegning Jan Sverre Edstrøm.)

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Er utført, men gjort av tidligere eiere i 1.etasje og jeg er usikker på årstall.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nytt elektrisk anlegg i hele renoverte bolig, 2005. Skjult anlegg lagt i loftsetasjen. Utført av Elektriker'n Majorstuen elektro As og Eda Nils Nilsen as. Elektroarbeid i forbindelse med oppussing bad 2021 og kjøkken 2023 - Kampen Installasjon. Samsvarserklæring foreligger. Skifte av koketopp mai 2025 - Kampen Installasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2005: Arild Tokerud vvs - rørarbeid kjøkken og bad, 2021: Rørarbeid bad oppgradering - Vangsøy rørteknikk, 2023: oppgradering kjøkken - Vangsøy rørteknikk.

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.?
- Byggmester Bjørn Aarvik. Totalrenovering av leilighet pluss utbygging av råloft med innsetting av vinduer, isolering, utbygging m.m. Ferdigattest foreligger.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Lave verdier, men ble installert ventilasjonssystem for utlufting av radon i kjeller. Usikker på tidspunkt.

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

- Ja, proppen i badekaret er ikke helt tett, så slipper ut litt vann når fullt badekar (men renner da ut i rør/sluk på vanlig måte). En gang i løpet av 21år her har det vært et uhell med avløpsrør på vaskemaskin som hoppet ut av spor pga flytting av vaskemaskin, og da forårsaket en liten lekkasje på gulvet i skap/gang, noe naboen under merket i taket. Ikke stor skade, men fiksa/tørket opp.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ingen store feil, men verdt å nevne at oppvaskmaskinen (ny 2019) noen ganger plutselig drypper noen dråper vann foran maskinen.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Alle takvinduer (velux) har spesialgardiner utenom det ene barnerommet (fjernet fordi ødelagt). Det er en flekk på vegg til vegg-teppe på barnerom/lydstudio.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei, mangler ikke.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Tilgang til anviste hylleplasser i kjellerbod, samt plass for vaskemaskin og tørketrommel i vaskekjeller (evt fryser), med tilhørende eget stikk lagt opp av elektriker.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Taktekking: Taket er tekket med betong takstein. Undertak i ukjent materiale. (Ikke tilgjengelig). Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra takvinduer er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking er aksjelagets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft: Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra innredet loft. Konstruksjonen er innebygget og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen synlige nedbøyninger eller kjente skader.

Vinduer: 2. etasje: Isolerglass i trerammer med sidehengsling. Produksjonsår 2015.

Utbygget loft: Isolerglass i trerammer med sidehengsling. Vinduene på loftet er satt inn i forbindelse med utbygging av loft. Noe bruksslitasje/-merker forekommer.

Takvinduer: Fire Veluxvinduer på utbygget loft. Vinduene er produsert i 2004. Noe bruksslitasje.

Dører: 2. etasje: Brann (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør

Utbygget loft: Brannklassifisert B 30 dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leilighetene i bygget disponerer hver sin del av felles areal i hagen. Denne leilighetens del er opparbeidet med en støpt plate med utekjøkken og murt pizzaovn. I tillegg er det et hellelagt areal med plass til spisegruppe. Areal på støpt plate er ca. 3,7 m^2 og under spisegruppen på ca. 6,4 m^2. Resten er plen og beplantning.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gangen oppe og i stue nede.

Største avvik er målt til ca. 25 mm. gjennom hele gangen på loftet og ca. 15 mm. på to meters lengde i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Pipe og ildsted: Pipeløp i tegl. Vedovn fra 2013 i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke lokalisert i trappeløpet på loftet.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. I følge aksjelagets vedlikeholdsoversikt er det utført piperehabilitering i 2013.

TG2
Takvinduer
Rullgardinen på et av vinduene har løsnet fra festeskinne.

Det er bruksmerker på vinduene. (Se bilder).
Konsekvens/tiltak: Denne type bruksmerker er skjønnsmessig vurdert som ganske vanlig på denne type vinduer. Det er viktig å være oppmerksomme ved nedbør da regnvann kan samle seg i kriker og kroker hvis vinduene er åpne. Normalt tåler karm og vindu noe fukt, men over tid slites treverk ned og det blir misfarget. Tiltak vurderes å være at vinduer bør holdes lukket ved nedbør. Med alder vil også utvendig blybeslag på et eller annet tidspunkt gå i stykker. Bly er punktsvakt og går fort fort i stykker ved ytre påvirkning. Vinduene er over halvparten av forventet levetid.

Dører
Loftsdør subber terskel.

Bruksmerker på hoveddøren. Se bilder.
Konsekvens/tiltak: Justere loftsdør.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater - 2
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Enkelte sprukne bord på loftet. Parkett er stedvis slitt.
Konsekvens/tiltak: Tregulv kan slipes og overflatebehandles. Det anbefales å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Kjøpere oppfordres også til egne vurderinger. Tregulvet på loftet er rustikk i uttrykket og det er smak og behag hva den enkelte tenker om denne type gulv. Teknisk sett er det likevel sprekker i enkelte bord.

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

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er opplyst at det er utført radonmålinger, men det foreligger ikke dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Alternativt etterspørre rapport fra radonmålingen i aksjelaget.

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert sikkerhetsglass i vinduet mellom trapp og stue 2. Dette er Plexiglass.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Sikkerhetsglass anbefales, alternativt gitter eller annen type sperre som hindrer at glass knuses ved fall i trapp.

Innvendige dører
Bruksslitasje. Noen skjevheter. Dørene fungerer.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører. Vindu i våtsonen skal vurderes som risikokonstruksjon i denne type rapporter. Det å flytte vindu vil teknisk sett være en bra løsning, men dette er fasadeendring og ikke bare å utføre uten videre. Når man har vinduer i våtsoner må man passe på at det ikke samler seg vann i vindusmyget etter dusjing og aktivt sørge for å tørke opp for å unngå fuktskader.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Bytte av fliser og fuger bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Det anbefales å beholde badekaret for god kontroll med bruksvann.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Vrider til proppen er koblet fra. Se bilde.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er ikke noe lov- eller forskriftskrav å merke rørkurser, men denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales av Sintef og er god faglig norm.

Stoppekranen på badet er gammel. Kranen er testet og funnet funksjonell. Stoppekranene i rørskapet stenger også av vannet og anbefales brukt før man benytter kranen på badet.

Det mangler sprutsikring i rørskapet under trappen. Dette er et plastdeksel som skal hindre eventuelt lekkasjevann å presse seg ut av skapet. (Vann skal ledes ned i åpning i bunn av skapet og videre ut på baderomsgulvet til sluk).
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

Stoppekran på badet bør vurderes av rørlegger.

Skaffe sprutdeksel.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stuene og kjøkkenet har ingen friskluftsventiler utover åpning av vinduer. I denne type rapporter skal det vurderes som avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i denne sammenheng. Utbedring av ventilasjon medfører ofte konstruksjonsmessige inngrep. Dette kan ikke uten videre utføres av den enkelte. Det er ofte regler og føringer for dette både internt i aksjelag/borettslag/sameier og opp mot eventuelle søknadspliktige tiltak.

Andre VVS-installasjoner
Det er ikke lekkasjevarsler/-stopper under vaskemaskinen.
Konsekvens/tiltak: Lekkasjestopper anbefales.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra innredet loft. Konstruksjonen er innebygget og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen synlige nedbøyninger eller kjente skader. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gammel lyslist med kupler kjøkken, lampe i gang, taklampe over spisebord, svart hengelampe stue, vegglampe (svart) ved piano, vegglampe (Artemide/hvit) knagger og skohyller i gang og oppgang, elfa-hyllene i hovedstua
- Sofa i stuen med skuffer under. Gulv er ikke slipt og lakkert under.

Seng/ramme til seng på soverom 1, ref. takstmannens plantegning medfølger.

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

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

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.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på 12 728 kWh i 2024. 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 kr. 719,97

Boligleie kr. 2 956,72
Kabel-tv kr. 509,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 516 349,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 065 394,- 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 byggeslskapet har:

- Grunnpakke på 50 internett hastighet og 50 TV poeng

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- Leiligheten er tilknyttet AS Malerhaugen Byggeselskap
- Aksjeboligmodellen innebærer at aksjelaget eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer som gir leierett til en bestemt bolig.
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, tlf. 22 86 55 00
- Ingen forkjøpsrett
- Det arrangeres fellesdugnad for byggeselskapet 2 ganger per år. Da klippes hekkene ut mot veien, det feies og klargjøres for vår / høst. Da bestilles det container til hageavfall, serveres pølser og er generelt god stemning
- Boligaksjeselskapet består av 44 leiligheter
- Aksjelaget har egen hjemmeside (www.malerhaugen.info) samt egen Facebook-side. Styrets e-post: malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.no.
- Det er et godt bomiljø på Malerhaugen med f.eks. årlige musikkfester og dugnader. På festene har det tidligere blitt ordnet helgrillet lam, langbord i stikkveien og aktiviteter for barna.
- Det er opparbeidet en flott "Nabolagshage" like ved lekeplassen i Lensmann Hiorths Allé. Denne ble etablert i 2018 av Malerhaugen Vel. Alle i området er velkomne til å bruke hagen.
- Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464079
- Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 1 198 879 kr.
- Det er bare anledning til å holde ett husdyr i hver leilighet.
- Kun fysiske personer kan erverve aksjer/leiligheter i selskapet
- Hver av aksjonærene disponerer egen del av hage i tilknytning til de enkeltes hus. Vedlikehold/fornyelse av denne er også den enkelte aksjonærs ansvar. I tillegg har aksjonærene i de enkelte hus ansvaret for vedlikeholdet/fornyelse av felles uteareal i tilknytning til hvert hus. Det skal være tillatt å bevege seg fritt rundt de enkelte hus primært langs husveggen der det er mulig.
- Ved oppsetting av utepeis, platting, utekjøkken, levegg, gjerde eller lignende skal skisse godkjent av berørte parter (tilstøtende hager og naboer) oversendes styret for godkjenning før igangsettelse.
Beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.
- Bygningsmessige arbeider som medfører forandringer av leiligheten er ikke tillatt uten godkjennelse av styret
- Innganger og trappeoppganger rengjøres på rundgang
- Snømåking og plenklipping av felles arealer skjer etter intern avtale i huset

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 brannslokningsapparater 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. Foreløpig estimat fra OBOS viser at et slikt lån vil medføre en økning på ca. 15% på felleskostnadene.

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

Se årsberetning for nærmere informasjon.

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

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

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

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

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i boligselskapet.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 149 433,- pr. 19.05.2025

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 tvangsinndrives av aksjelaget.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207541583
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 3 467 492,00
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Restsaldo: 82 761,42
Kapitalkostnader: 701,12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208494252
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 2 793 383,00
Innfrielsesdato: 30.01.2055
Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12
Restsaldo: 66 671,92
Kapitalkostnader: 434,73

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.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76464079

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 748 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! Leiligheten disponerer egen hageparsell som er flott opparbeidet med plen, beplantning og utekjøkken. Det er god plass til sittegrupper og spisebord.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lensmann Hiorths Allé er et av områdets mest etterspurte adresser. Sentralt og samtidig "landlig." Husene ble bygd på 1920-tallet, og er tegnet av arkitekt Rivertz, som var en av datidens mest betydningsfulle arkitekter. Området er helhetlig planlagt etter en engelsk hagebymodell.

Skjermet og tilbaketrukket med blindveier, alléer og består av idylliske 2-og 4-mannsboliger samt funkis lavblokker med egne trivelige hager. Selv med nærhet til hovedfartsåre ligger boligen skjermet og uteområdet oppleves som stille og fredelig.

Her er det et engasjert og inkluderende boligmiljø som er kjent for sine hyggelige musikk- og sommerfester, julefeiring for barn og utekino i høstmørket. En ekte, grønn oase, bare ti minutter på sykkel til sentrum (fra Lensmann Hiorths Allé).

Dette er ideell beliggenhet for barnefamilier med blant annet stor, solrik hage. I tillegg er Lensmann Hiorths Allé en blindgate og det er en flott lekeplass i samme gate. Så dette er en sentral og barnevennlig beliggenhet.

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

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

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

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

Parker, friluftsliv og treningsmuligheter
Nærområdet byr på flotte turmuligheter. Sykkel- og turveier som går mot sentrum, fra Grefsenkollen til Østmarka, passerer i nærheten. Det er flere grønne områder i nærheten, blant annet Tiedemannsparken, Botanisk Hage, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen, og grøntområdene ved Valle Hovin. Friarealene rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Tøyenparken, som hvert år i august huser Øyafestivalen, ligger også i nærheten. Fra Tøyen togstasjon, som er en del av Gjøvikbanen, kan du enkelt ta toget ut til Nordmarka. SATS på Kampen og Hasle Torg er begge ca. 10 minutters gange unna leiligheten.

Kollektivtransport
Alt du trenger finnes innen kort avstand, og dersom du har behov for et utvidet tilbud, tar T-banen deg raskt til sentrum. Området er godt tilrettelagt for offentlig transport med både buss, T-bane og flybuss. Leiligheten ligger få minutters gange fra Helsfyr, et stort kollektivknutepunkt med flere bussruter og T-banelinjer. Det er også kort vei til Ensjø T-banestasjon, hvor linje 1-4 stopper. Nærmeste bussholdeplass ligger i Grenseveien, og her går buss 21 (Helsfyr-Tjuvholmen), som tar deg til sentrum på ca. 8 minutter. Med bil tar det ca. 5 minutter til Grønland, 5 minutter til Oslo S, 6 minutter til Ekeberg og 29 minutter til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager
Leiligheten har enkel tilgang til skoler og barnehager. Nærområdet byr på lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, idrettshall og treningssenter. Boligen sogner p.t. til Teglverket barne- og ungdomsskole, og det finnes et godt utvalg av barnehager som også fungerer som åpne lekeplasser på kveldstid og i helgene.

Det foreligger planer for både ny barne- og ungdomsskole i nærheten.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 15.06.1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.2005 vedrørende utvidelse av leiligheten opp på loft.

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

Vei, vann og avløp

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

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.

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
Omhandlet skjønn og fravikingskjennelse av 5.desember 1975 hvor Oslo kommune eksproprierte arealer.

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
Gjaldt oppføring av boder i Lensmann Hiorths alle 14.

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
Gjaldt oppføring av bod i Malerhaugveien 11.

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon Malerhaugen hageby kr. 16 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks 1 visning betalt) kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 290,-

Samlet skal selger betale kr. 153 580,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2025

Megler

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

Meglerforetaket

Nordvik
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Lensmann Hiorths allé 20

Lensmann Hiorths allé 20

Nabolaget Ensjø - vurdert av 317 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km

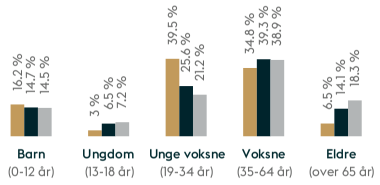
Offentlig transport

Fyrstikktorget Linje FB5A, 21, 126	6 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Lakkegata skole Linje 17	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	4 min
Jordal ballbane og skatepark	11 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Kampen	9 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Persett, Inger-Lill	9578-5993-4-2917689	2025-05-26 22:50:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0149/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Inger-Lill Persett

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad i 2005. Uført av faglærte. Rørlegger Arild Tollerud VVS, Eda Nils Nilsen As, og Elektriker'n Majorstua as og snekkerarbeid/flislegging - Kåre Holm. Alt gjort forskriftsmessig etter datidens standard. Oppgradering av bad i 2021 - Ny vask, blandebatterier, dusj og badekar (Philip Stark) installert av Vangsøy Rørteknikk as, elektrisk håndkletørker, lamper (vipp) og strøm - elektriker Eltron Installasjon, knagger og møblement, samt ny våtromstapet m tilhørende våtromsmaling i dusjsone - egenarbeid. Vindu bad byttet i 2015 av faglærte - Tømring og karttegning Jan Sverre Edstrøm.

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

Eventuell kommentar: Fullstendig rehabilitering av bad i 2005, utført av faglærte. Ikke gjort noe m tettesjikt etc etter dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon kun på arbeid (kvitteringer), men ikke hvordan bygget opp. Gjort forskriftsmessig utifrå gjeldene forskrifter i 2005.

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: Følgende arbeid er utført av faglærte hyret av Byggeselskapet: Byttet infrastruktur til internett - utskiftning av kabler 2023 Telia Rørfornying fra felles forgreiningspunkt og til påkoblingen til det kommunale systemet. 2017 TT Teknikk Maling av alle trehus, utskiftning av rotne bor og vindskier 2016 Fikk fullstendig tilstandsrapport for rør fra bolig til kommunal forgreiningspunkt. Det har blitt gjennomført strømpeføring på samtlige rør til kommunalt forgreiningspunkt 2016 Forundersøkelser for å få en fullstendig tilstandsrapport hva gjelder rør fra bolig til kommunalt forgreiningspunkt. Så langt har man ikke avdekket prekære forhold verken når det gjelder drenering eller rør. 2015 Piperehabilitering 2013 Fasaden er også tatt mens jeg har bodd her. Alle vinduer i 2.etasje byttet i 2015 (faglært - Tømring og karttegning Jan Sverre Edstrøm.)

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

Nei

Eventuell kommentar: Er utført, men gjort av tidligere eiere i 1.etasje og jeg er usikker på årstall.

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: Nytt elektrisk anlegg i hele renoverte bolig, 2005. Skjult anlegg lagt i loftsetasjen. Utført av Elektriker'n Majorstuen elektro As og Eda Nils Nilsen as. Elektroarbeid i forbindelse med oppussing bad 2021 og kjøkken 2023 - Kampen Installasjon. Samsvarserklæring foreligger. Skifte av koketopp mai 2025 - Kampen Installasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005: Arild Tokerud vvs - rørarbeid kjøkken og bad, 2021: Rørarbeid bad oppgradering - Vangsøy rørteknikk, 2023: oppgradering kjøkken - Vangsøy rørteknikk.

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: Byggmester Bjørn Aarvik. Totalrenovering av leilighet pluss utbygging av råloft med innsetting av vinduer, isolering, utbygging m.m. Ferdigattest foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Lave verdier, men ble installert ventilasjonssystem for utlufting av radon i kjeller. Usikker på tidspunkt.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: proppen i badekaret er ikke helt tett, så slipper ut litt vann når fullt badekar (men renner da ut i rør/sluk på vanlig måte). En gang i løpet av 21år her har det vært et uhell med avløpsrør på vaskemaskin som hoppet ut av spor pga flytting av vaskemaskin, og da forårsaket en liten lekkasje på gulvet i skap/gang, noe naboen under merket i taket. Ikke stor skade, men fiksa/tørket opp.

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

Nei

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ingen store feil, men verdt å nevne at oppvaskmaskinen (ny 2019) noen ganger plutselig drypper noen dråper vann foran maskinen.

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

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

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

Eventuell kommentar: Alle takvinduer (velux) har spesialgardiner utenom det ene barnerommet (fjernet fordi ødelagt). Det er en flekk på vegg til vegg-teppe på barnerom/lydstudio.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Mangler ikke

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilgang til anviste hylleplasser i kjellerbod, samt plass for vaskemaskin og tørketrommel i vaskekjeller (evt fryser), med tilhørende eget stikk lagt opp av elektriker.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0149/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Persett, Inger-Lill	2025-05-26

Identifikasjon

bankID Persett, Inger-Lill

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Firemannsbolig
Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 17
Aksjenummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3093 **Referansenummer:** PS2129

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

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Firemannsbolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i ukjent materiale. (Ikke tilgjengelig). Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.

Skråtak i trekonstruksjoner. Besiktiget fra innredet loft. Konstruksjonen er innebygget og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen synlige nedbøyninger eller kjente skader.

2. etasje: Isolerglass i trerammer med sidehengsling. Produksjonsår 2015. Utbygget loft: Isolerglass i trerammer med sidehengsling. Vinduene på loftet er satt inn i forbindelse med utbygging av loft. Noe bruksslitasje/-merker forekommer.

2. etasje: Brann (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Utbygget loft: Brannklassifisert B 30 dør.

Det foreligger en vedlikeholdshistorikk på aksjelaget som beskriver hva som er utført fra 2012 til 2024.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater, 2. etasje: Heltre gulv i ask. Utbygget loft: Tregulv. Veggflater, 2. etasje: Malt panel. Himling: 2. etasje: Malt panel i himling. Utbygget loft: Skråhimling med malt gips. Bruksmerker forekommer.

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

Det er foretatt radonmålinger, bygget er ikke utført med radonsperre, men det er opplyst at det er montert lufting i kjellere i aksjelaget. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Pipeløp i tegl. Vedovn fra 2013 i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke lokalisert i trappeløpet på loftet.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. I følge aksjelagets vedlikeholdsoversikt er det utført piperehabilitering i 2013.

Intern trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på en side på toppen av trappen. Det er ikke håndløpere på nederste del av trappen.

Eldre malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedører på det ene soverommet. Noen bruksmerker. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) dør inn til det ene rommet på loftet. Glassfelt i døren inn til den ene stuen.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med innebygget badekar med dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er installert elektrisk håndkletørker. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2005. Rehabiliteringen ble utført av Rørlegger Arild Tollerud VVS, Eda Nils Nilsen AS, Elektriker'n Majorstua AS. Snekkerarbeid/flislegging ble utført av Kåre Holm.

Det er satt inn ny servant, blandebatterier, dusj og badekar i 2021. Arbeidene ble utført av Vangsøy Rørteknikk AS. Det lagt ny våtromstapet og våtromsmaling samtidig med bytte av servant etc.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen, som er det området på badet hvor det er størst fuktbelastning, ligger mot yttervegg og felles trappegang. Det er en teoretisk mulighet å ta hull i fra gangen, men det er vurdert som uten nytteverdi da det ikke er vannsøl eller installasjoner på denne delen av badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Noen bruksmerker.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2005, men er oppgradert med nye fronter, nytt blandebatteri, ny stekeovn og nytt kjøleskap i 2023. Det er fremlagt faktura fra Snekker for deg AS på "ombygging" av kjøkken i 2023. Ny vaskemaskin i 2019.

Ny koketopp i 2025.

Ventilator tilkoblet kanal i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket opp under oppvaskkum. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Eldre inntaksrør med stoppekran. Gang u/trapp: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

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

Naturlig ventilasjon. Ventilator med avtrekk ut. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Spalteventiler i takvinduer.

Opplegg for vaskemaskin i under loftstrappen.

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Innebygget varmtvannsbereder plassert i kasse på loftet. Berederen er ikke mulig å vurdere utover at det er konstatert at det er varmt vann i alle kraner. Eier opplyser at berederen er byttet i 2004- 2005.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Det er opplyst at det er nytt elektrisk anlegg i hele boligen i 2005. Arbeidet ble utført av Elektriker'n Majorstuen Elektro AS og Eda Nils Nilsen AS. Elektroarbeid i forbindelse med oppussing bad 2021 og kjøkken 2023 var Kampen Installasjon. Skifte av koketopp ble utført av Kampen Installasjon i 2025.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Firemannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

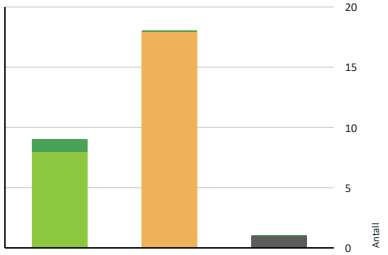
Med referanse til tegninger fra loftsutbyggingen.

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

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

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Ombygging av loft.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i ukjent materiale. (Ikke tilgjengelig). Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra takvinduer er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking er aksjelagets ansvarsområde.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra innredet loft. Konstruksjonen er innebygget og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen synlige nedbøyninger eller kjente skader.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

2. etasje: Isolerglass i trerammer med sidehengsling. Produksjonsår 2015. Utbygget loft: Isolerglass i trerammer med sidehengsling. Vinduene på loftet er satt inn i forbindelse med utbygging av loft. Noe bruksslitasje/-merker forekommer.

TG 2 Takvinduer

Fire Veluxvinduer på utbygget loft. Vinduene er produsert i 2004. Noe bruksslitasje.

Årstall: 2004 **Kilde:** Andre opplysninger: Velux kundesenter

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rullgardinen på et av vinduene har løsnet fra festeskinne.

Det er bruksmerker på vinduene. (Se bilder).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Denne type bruksmerker er skjønnsmessig vurdert som ganske vanlig på denne type vinduer. Det er viktig å være oppmerksomme ved nedbør da regnvann kan samle seg i kriker og kroker hvis vinduene er åpne. Normalt tåler karm og vindu noe fukt, men over tid slites treverk ned og det blir misfarget. Tiltak vurderes å være at vinduer bør holdes lukket ved nedbør. Med alder vil også utvendig blybeslag på et eller annet tidspunkt gå i stykker. Bly er punktsvakt og går fort fort i stykker ved ytre påvirkning. Vinduene er over halvparten av forventet levetid.


Løs skinne til rullgardin.


Typiske merker i karm.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

2. etasje: Brann (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør

Utbygget loft: Brannklassifisert B 30 dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Loftsdør subber terskel.

Bruksmerker på hoveddøren. Se bilder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Justere loftsdør.



Merker rundt låsekassen.



Tettelist er satt på 40- 50 cm. opp på karmen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leilighetene i bygget disponerer hver sin del av felles areal i hagen. Denne leilighetens del er opparbeidet med en støpt plate med utekjøkken og murt pizzaovn. I tillegg er det et hellelagt areal med plass til spisegruppe. Areal på støpt plate er ca. 3,7 m² og under spisegruppen på ca. 6,4 m². Resten er plen og beplantning.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

Det foreligger en vedlikeholdshistorikk på aksjelaget som beskriver hva som er utført fra 2012 til 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater, 2. etasje: 1- stavs parkett. Utbygget loft: Tregulv. Veggflater, 2. etasje: Malt panel. Himling: 2. etasje: Malt panel i himling. Utbygget loft: Skråhimling med malt gips.

Bruksmerker forekommer.

TG 2 Overflater - 2

Gulvflater. 2. etasje: Heltre gulv i ask. Tregulv på loftet.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Enkelte sprukne bord på loftet. Parkett er stedvis slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tregulv kan slipes og overflatebehandles. Det anbefales å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Kjøpere oppfordres også til egne vurderinger. Tregulvet på loftet er rustikk i uttrykket og det er smak og behag hva den enkelte tenker om denne type gulv. Teknisk sett er det likevel sprekker i enkelte bord.



Bruksslitasje på parkett.

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Største avvik er målt til ca. 25 mm. gjennom hele gangen på loftet og ca. 15 mm. på to meters lengde i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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

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

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger, bygget er ikke utført med radonsperre, men det er opplyst at det er montert lufting i kjellere i aksjelaget. Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er opplyst at det er utført radonmålinger, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Alternativt etterspørre rapport fra radonmålingen i aksjelaget.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl. Vedovn fra 2013 i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke lokalisert i trappeløpet på loftet.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. I følge aksjelagets vedlikeholdsoversikt er det utført piperehabilitering i 2013.

TG 2 Innvendige trapper

Intern trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på en side på toppen av trappen. Det er ikke håndløpere på nederste del av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert sikkerhetsglass i vinduet mellom trapp og stue 2. Dette er Plexiglass.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Sikkerhetsglass anbefales, alternativt gitter eller annen type sperre som hindrer at glass knuses ved fall i trapp.

TG 2 Innvendige dører

Eldre malte profilerte innerdører med terskler. Skyvedører på det ene soverommet. Noen bruksmerker. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) dør inn til det ene rommet på loftet. Glassfelt i døren inn til den ene stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Bruksslitasje. Noen skjevheter. Dørene fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med innebygget badekar med dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er installert elektrisk håndkletørker. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2005. Rehabiliteringen ble utført av Rørlegger Arild Tollerud VVS, Eda Nils Nilsen AS, Elektriker'n Majorstua AS. Snekkerarbeid/flislegging ble utført av Kåre Holm.

Det er satt inn ny servant, blandebatterier, dusj og badekar i 2021. Arbeidene ble utført av Vangsøy Rørteknikk AS. Det lagt ny våtromstapet og våtromsmaling samtidig med bytte av servant etc.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Våtromstapet og -maling på veggflater. Malt glatt himling.

Det er lagt ny våtromstapet og våtromsmaling i dusjsone i egen regi i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Vindu i våtsonen skal vurderes som risikokonstruksjon i denne type rapporter. Det å flytte vindu vil teknisk sett være en bra løsning, men dette er fasadeendring og ikke bare å utføre uten videre. Når man har vinduer i våtsoner må man passe på at det ikke samler seg vann i vindusmyget etter dusjing og aktivt sørge for å tørke opp for å unngå fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt (mosaikk) gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser motfall (fall feil vei) ved døren. Rundt sluket er det fall mot sluk. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 8 mm. Høyde på terskel er ca. 23 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Bytte av fliser og fuger bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Det anbefales å beholde badekaret for god kontroll med bruksvann.



Sprukne fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

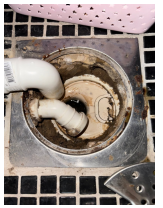
Plastsluk under badekaret med klemring.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

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

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

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



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og malt underskap med ett greps blandebatteri. Innebygget badekar med dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Det er installert elektrisk håndkletørker og gulvstående toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen, som er det området på badet hvor det er størst fuktbelastning, ligger mot yttervegg og felles trappegang. Det er en teoretisk mulighet å ta hull fra gangen, men det er vurdert som uten nytteverdi da det ikke er vannsøl eller installasjoner på denne delen av badet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Noen bruksmerker.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2005, men er oppgradert med nye fronter, nytt blandebatteri, ny stekeovn og nytt kjøleskap i 2023. Det er fremlagt faktura fra Snekker for deg AS på "ombygging" av kjøkken i 2023. Ny vaskemaskin i 2019.

Ny koketopp i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vrider til proppen er koblet fra Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket opp under oppvaskkum. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Eldre inntaksrør med stoppekran. Gang u/trapp: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke noe lov- eller forskriftskrav å merke rørkurser, men denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales av Sintef og er god faglig norm.

Stoppekranen på badet er gammel. Kranen er testet og funnet funksjonell. Stoppekranene i rørskapet stenger også av vannet og anbefales brukt før man benytter kranen på badet.

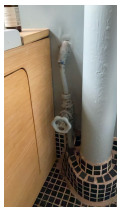
Det mangler sprutsikring i rørskapet under trappen. Dette er et plastdeksel som skal hindre eventuelt lekkasjevann å presse seg ut av skapet. (Vann skal ledes ned i åpning i bunn av skapet og videre ut på baderomsgulvet til sluk).

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

Stoppekran på badet bør vurderes av rørlegger.

Skaffe sprutdeksel.



Stoppekran på badet.



Manglende tettemuffer i benkeskapet på kjøkkenet.



Stoppekraner under trappen. Kranene betjenes med egen nøkkel eller egnet verktøy.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Ventilator med avtrekk ut. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Spalteventiler i takvinduer.

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

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

Stuene og kjøkkenet har ingen friskluftsventiler utover åpning av vinduer. I denne type rapporter skal det vurderes som avvik.

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

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i denne sammenheng. Utbedring av ventilasjon medfører ofte konstruksjonsmessige inngrep. Dette kan ikke uten videre utføres av den enkelte. Det er ofte regler og føringer for dette både internt i aksjelag/borettslag/sameier og opp mot eventuelle søknadspliktige tiltak.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i under loftstrappen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke lekkasjevarsler/-stopper under vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjestopper anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Innebygget varmtvannsbereder plassert i kasse på loftet. Berederen er ikke mulig å vurdere utover at det er konstatert at det er varmt vann i alle kraner. Eier opplyser at berederen er byttet i 2004- 2005.

Vurderingen begrenses av innkassingen og det kan være forhold som ikke er mulig å avdekke på denne befaringen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Det er opplyst at det er nytt elektrisk anlegg i hele boligen i 2005. Arbeidet ble utført av Elektriker'n Majorstuen Elektro AS og Eda Nils Nilsen AS. Elektroarbeid i forbindelse med oppussing bad 2021 og kjøkken 2023 var Kampen Installasjon. Skifte av koketopp ble utført av Kampen Installasjon i 2025.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Ref. eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023. Arbeidene er utført av Kampen Installasjon AS.
   Det ble montert ny kurs til stekeovn 15A og dobbel stikk og byttet ut 3 stk. 16 A elementautomater.

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023. Arbeidene er utført av Kampen Installasjon AS.
   Det ble "Montert ledprofil til strips m/led dimmer under overskap kjøkken."

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023. Arbeidene er utført av Kampen Installasjon AS.
   Det ble "Montert stekplate og stekeovn. Kuttet til benkeplate for stekeplate."

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2005. Arbeidene er utført av EDA Nils Nilsen AS som gjelder flytting av inntaket fra loftet til 2. etg.

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det er fremlagt faktura fra Elektriker'n Majorstua AS på utførte arbeider i 2005, men det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på arbeidene.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

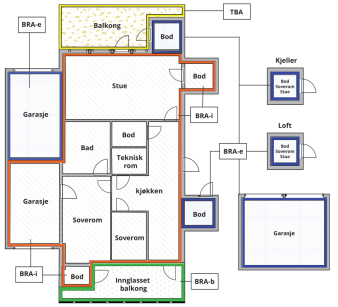
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	51			51			51
Loft	26			26		10	36
Ute		3		3	10		3
SUM	**77**	**3**			**10**	**10**	**90**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 stuer		
Loft	3 soverom, gang		
Ute		Utebod	

Kommentar

2. etg.: Takhøyde ca. 248 cm. i stue.

Loftet har skråhimling. Gjeldende måleregler gir et lavere målbart areal enn faktisk gulvareal. Gulvareal (GUA) er ca. 36 m².

Takhøyde mot yttervegger er varierende fra ca. 30- 75 cm. Høyeste takhøyde mot mønet er på ca. 305 cm.

Egen del av felles hage med en støpt plate med utekjøkken. Areal (TBA) på ca. 3,7 m². Og én hellelagt del til sittegruppe på ca. 6,4 m².

Utebod (BRA- e) på ca. 2,7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Med referanse til tegninger fra loftsutbyggingen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet koketopp i 2025. Montert nye fronter i 2023 på kjøkkenet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Firemannsbolig	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Inger-Lill Persett	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Lensmann Hiorths allé 20

Hjemmelshaver
Malerhaugen Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
36/Malerhaugen Byggeselskap AS	930926973	36	OBOS	Inger-Lill Persett

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	3 400	28 429	*31.12.2024*	149 433	*19.05.2025*

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Skattetakst og formuesverdi

År
2024

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76464079			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.03.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 17
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PS2129

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Deres ref.: 21-0149/25 . Vår ref.: 7200-1-36 Dato: 19.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	A/S Malerhaugen Byggeselskap
Organisasjonsnr:	930926973
Aksjonær:	Persett, Inger-Lill
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	36
Aksjeboenhetsnumer:	00036
Adresse:	Lensmann Hiorths Allé 20, 0661 OSLO
Aksjenummer:	14
Gnr.	130
Bnr.	17

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207541583
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	3 467 492,00
Innfrielsesdato:	30.07.2041
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208494252
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	2 793 383,00
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 Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207541583
Restsaldo:	82 761,42
Kapitalkostnader:	701,12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208494252
Restsaldo:	66 671,92
Kapitalkostnader:	434,73

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149 433,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/pantheftelser:
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/Pål Mietle Dimmen, e-post: malerhaugenbyggeselskap@styrerommet.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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS MALERHAUGENS BYGGESELSKAP

Sak 1
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minimum én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug

Forslag til vedtak

Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug velges

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Cathrine Brodahl
- Lin Stensrud

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

- Bjørn Håkon Eketuft Rygh

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

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

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

Styret bruker OBOS digitale løsning, styrerommet.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 mye i området tidligere og kjenner godt til rørsystemet her.

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

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

Utbedring av feil på tak i LHA 16

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

Oppfølging av brannvern

Etter HMS-runde med fokus på brannvern, ble det avdekket noen mangler mtp. antall brannslukningsapparater og optiske røykvarslere. Det ble derfor kjøpt inn nytt utstyr som ble fordelt til de aktuelle hus. Styret har også bestilt kontroll av brannslokningsapparater 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@styrerommet.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 byfornyelsesetaten 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@styrerommet.no. Styret bruker først og fremst OBOS' portal Vibbo til å sende ut informasjon. Det er derfor viktig at alle beboere dobbeltsjekker at det ligger korrekt kontaktinformasjon på Vibbo slik at dere automatisk vil motta e-post/sms når styret sender viktig informasjon.

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

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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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	
		298 169
SUM BYGNINGER		**298 169**

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 GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 596 544	
Nedbetalt tidligere	980 730	
Nedbetalt i år	109 779	
		-3 506 035
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-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 rettvisende 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 regnskapsskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitne

Ranja Cecilie Aarnes-Eidshaug velges

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Cathrine Brodahl
☐ Lin Stensrud

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Håkon Eketuft Rygh

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

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

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

Kontraktsnummer: 79925

7200-1-36 Oslo:19.05.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	A/S Malerhaugen Byggeselskap	org.nr: 930926973
Boligens adresse:	Lensmann Hiorths Allé 20, 0661 OSLO, 0661 OSLO	bolig nr: 36
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring	polise nr: 76464079
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Persett, Inger-Lill	23.09.1976

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	3400	14	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER - 34 STK

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 79925

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
24.08.2017	Landkreditt Bank AS	38	AVTALEPANT

A/S Malerhaugen Byggeselskap
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER FOR
A/S MALERHAUGENS BYGGESELSKAP.

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

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

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

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

2.3 Eiere –ved kjøp/eierforhold av opptil to leiligheter

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

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

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

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

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

Gass og propan.

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

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4.5 Utbygging av leiligheter

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

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

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

4.6 Utgang fra leiligheter i første etasje

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

4.7 Disponering av del av hage, gjerder og boder

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

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal velge møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc.

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7.13 Prokura

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Endring av vedtekter

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

HUSORDENSREGLER FOR A/S MALERHAUGEN BYGGESELSKAP.

INNLEDNING.

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

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

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

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

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

1. RO I LEILIGHETEN OG FELLESROM.

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

2. RENHOLD.

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

3. FELLES UTEAREALER.

a) Det skal til enhver tid være orden på gårdsplasser og andre felles utearealer. Beboerne har ansvaret for dette en uke av gangen.
b) Beboerne har plikt til snørydding og strøing på gårdsplass, fortau og hageganger. Beboerne har ansvaret for dette en uke av gangen.
c) Ved snøsmelting og kraftig regnvær må avløpsrenner holdes åpne så vann ikke trenger inn i kjellerne.

4. ORDEN.

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

5. BELYSNING.

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

6. EIENDOMMENS UTSEENDE, UTVENDIG OG INNVENDIG.

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

7. DYREHOLD.

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

8. TVISTER.

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

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

Vedlikehold i Malerhaugen byggselskap

Vedlikehold	Årstall	Firma	Notater
Kartlegge stoppekraner	2023	Eilertsen rørservice AS	
Ny mur lang snuplassen	2023	Murer Olaf Rees	
Byttet infrastruktur til internett - utskiftning av kabler	2023	Telia	Avtales varighet er fem år
Blikkenslagerarbeid rundt vindu og vannbrett på murhus, ny takrenne på Malerhaugveien 11	2022 / 23	Storo blikkenslager	
	2022	Buer bygningsvern /Murer Olaf Rees	
Maling av gjerder på snuplassen og Malerhaugveien 11	2022	Malerservice Oslo (konkurs)	
Drenering kjeller av nummer 17	2022	AL Maskin AS	
Drenering av nr 19 etter oversvømmelse	2019		
Gravd ned nye kabler av GET som bedrer internettkapasiteten i området	2019	Get	
Startet et prøveprosjekt for avfukting av uinnredet kjeller i LHA 17 for å se om dette er et alternativ til drenering av hus med uinnredete kjellere.	2018		
Rørfornying fra felles forgreiningspunkt og til påkoblingen til det kommunale systemet.	2017	TT Teknikk	
Maling av alle trehus, utskiftning av rotne bor og vindskier	2016		
Fikk fullstendig tilstandsrapport for rør fra bolig til kommunal forgreiningspunkt. Det har blitt gjennomført strømpeføring på samtlige rør til kommunalt forgreiningspunkt	2016		
Forundersøkelser for å få en fullstendig tilstandsrapport hva gjelder rør fra bolig til kommunalt forgreiningspunkt. Så langt har man ikke avdekket prekære forhold verken når det gjelder drenering eller rør.	2015		
Det er foretatt takutskiftning av LHA 21. Porten til LHA15 er fikset etter at den ble tatt ned av taktekkerne.	2014		
Styret har iverksatt radonmåling hos alle beboere i 1. etg (og med utbygd kjeller). Den enkelte beboer er ansvarlig for å gjennomføre målinger og returnere dette til Radonlab som er oppdragsgiver.	2014		
Piperehabilitering	2013		
To tak har blitt skiftet i 2013. LHA 14 og LHA 15	2013		
Våren 2012 ble det gjennomført anbudsrunde for felles avtale for røykvarslere og pulverapparater for alle leiligheter. Styret valgte leverandøren Aktiv Brannvern AS, som leverte 1 stk optisk røykvarsler pr enhet - 2 stk optiske seriekoblede røykvarslere pr oppgang - 1 stk Nordic P6G pulverslokker pr. enhet og 2 stk Nordic P6G pulverslokkere pr. Oppgang.	2012		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bjørn Aarvik, Byggmester
Teisenveien 18
0664 OSLO

Dato: 08 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504173-5 Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LENSMANN HIORTHS ALLE 20	Eiendom:	130/17/0/0
Tiltakshaver:	Inger-Lill Persett og Richard Sveen	Adresse:	Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO
Søker:	Bjørn Aarvik, Byggmester	Adresse:	Teisenveien 18, 0664 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - LENSMANN HIORTHS ALLE 20

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
Åpen by team 2

Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til: Inger-Lill Persett og Richard Sveen, Lensmann Hiorths allé 20, 0661 OSLO

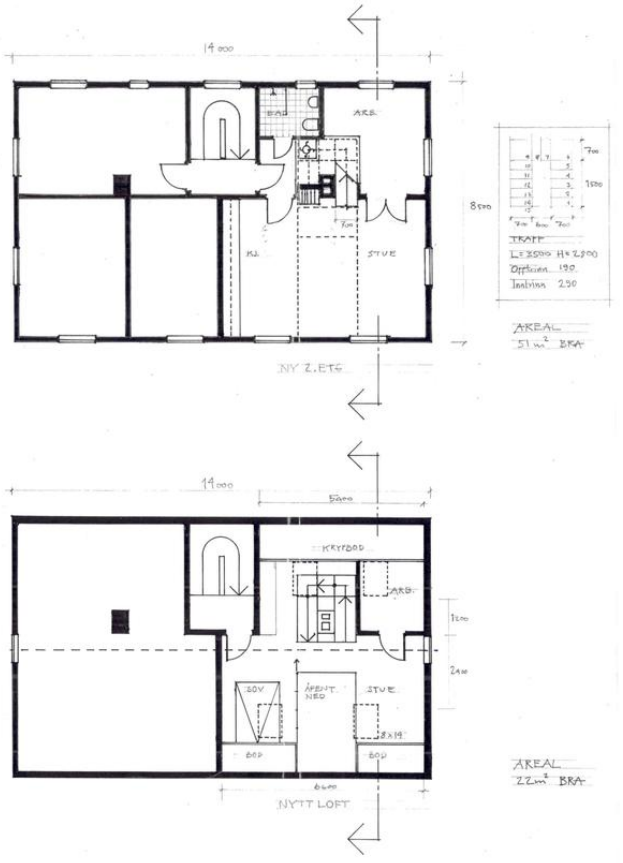
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



NYE PLANER 1:100
2. ETG OG LOFT

	byggemeldingstegninger
A1	15.12.2004

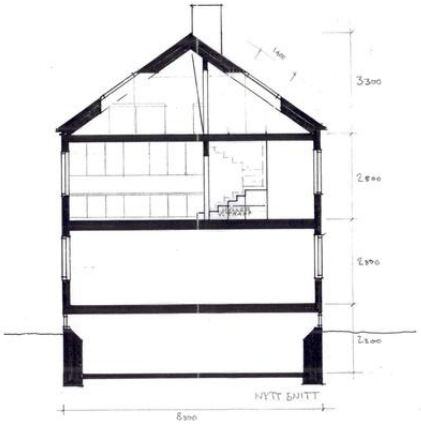
Ombygging leilighet

Lensmann Hiorths allé 20
0661 Oslo
gnr / bnr: 130 /17

siv. ark. Magnus Lindseth
siv. ark. Kristin von der Lippe

bentsebrugata 2, 0476 oslo
23 22 90 47
k: 99 70 77 90
m: 48 27 67 00
kristin.lippe@chello.no
magnus.lindseth@chello.no

E-1



NYTT SNITT 1:100

	byggemeldingstegninger
A2	15.12.2004

Ombygging leilighet

Lensmann Hiorths allé 20
0661 Oslo
gnr / bnr: 130 /17

siv. ark. Magnus Lindseth
siv. ark. Kristin von der Lippe

bentsebrugata 2, 0476 oslo
23 22 90 47
k: 99 70 77 90
m: 48 27 67 00
kristin.lippe@chello.no
magnus.lindseth@chello.no

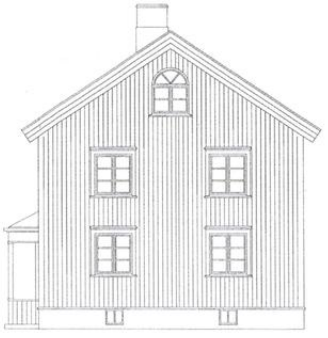
E-3



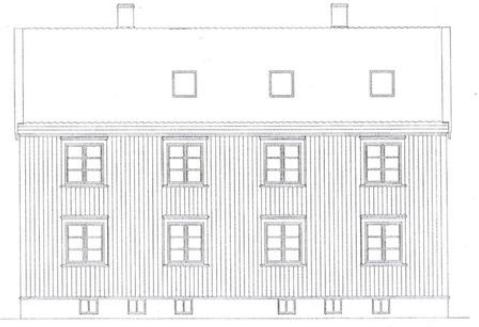
fasade øst



fasade nord



fasade vest



fasade sør

NYE FASADER 1:100

A3 | 15 12 2004

Ombygging leilighet

Lensmann Hiorths allé 20
0661 Oslo
gnr / bnr: 130 /17

siv. ark. Magnus Lindseth
siv. ark. Kristin von der Lippe

bentsebrugata 2, 0476 oslo
23 22 90 47
k: 99 70 77 90
m: 48 27 67 00
kristin.lippe@chello.no
magnus.lindseth@chello.no

E-2

Nordvik

Kontaktinformasjon

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 21-0149/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lensmann Hiorths allé 20 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

NORDVIK

nordvikbolig.no