



aktiv.

Malerhaugveien 2A, 0661 OSLO

**En PERLE av en 2-roms selveier i
sjarmerende trehus på
Malerhaugen gård!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999

E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 99 597,-
Omkostn.: Kr 3 860,-
Total ink omk.: Kr 5 228 457,-
Felleskostn.: Kr 4 536,-
Selger: Ingrid Karin Voll Hopen Riber
Tor Grude Hopen Riber

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 161 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 208
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1002260136

Velkommen til idylliske Malerhaugen gård

Hvis du drømmer om å leve i et nabolag som gir deg småbyfølelse, men ikke ønsker å gi slipp på alt det Oslo har å by på, finnes det likevel håp. Stedet heter Malerhaugen!

Det er ikke hver dag det selges en leilighet i det sjarmerende trehuset på Malerhaugen gård. Her trives folk godt og flytter sjelden. Du får den berømte go`følelsen allerede i det du rusler inn. Her møter du historie, sjarmer og sjel i perfekt kombinasjon med et lyst og moderne design. Den spennende planløsningen over to plan gir leiligheten WOW-faktor. Gulvarealet er 67 kvadratmeter, og det fører til at leiligheten oppleves som mye større enn 48 kvadrat. Her kan du bo ekstra romslig alene, men også veldig godt som et par, eller en liten familie. Varme sommerdager tilbringes best på terrassen, eller i den fantastiske felles hagen som omkranser huset.

Blir du ikke forelsket denne leiligheten så vet ikke jeg!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	64
Nabolagsprofil.....	114
Forbrukerinformasjon	156
Budskjema	157



EN SKJULT PERLE

Malerhaugen gård er en skjult perle på Ensjø/Vålerenga som faktisk få Oslo-borgere vet om!

Den koselige treporten ønsker deg velkommen til et av byens hyggeligste sameier!
Det flotte trehuset ble rehabilitert i 2009 og består av 6 selveierleiligheter.



Den felles hagen er et stort gode og ypperlig for hageselskap og middager i sola.



Den koselige felles inngangen gir et godt førsteinntrykk!
Leiligheten ligger i gårdens 2.etasje.







De store vinduene slipper rikelig med lys inn og den fine fargepaletten gir deg sommerfølelsen innendørs.



Stuen og kjøkkenet har en åpen og sosial løsning. De ulike sonene føles allikevel behagelig adskilt fra

Her kan vi garantere høy trivselsfaktor!

Det er mulig å innrede med en hjørnesofa, bord og en stor TV benk. Slå opp den store døren og en stor og flott terrasse åpner seg.





Med smart møblering får man utnyttet gulvflaten optimalt.



Her kan du innrede din egen terrasseidyll! Når de store løvtrærne spirer blir det ekstra idyllisk.



Uteplassen har en praktisk plassbygd sittebenk.

Et perfekt sted nyte kaffen i morgensolen!



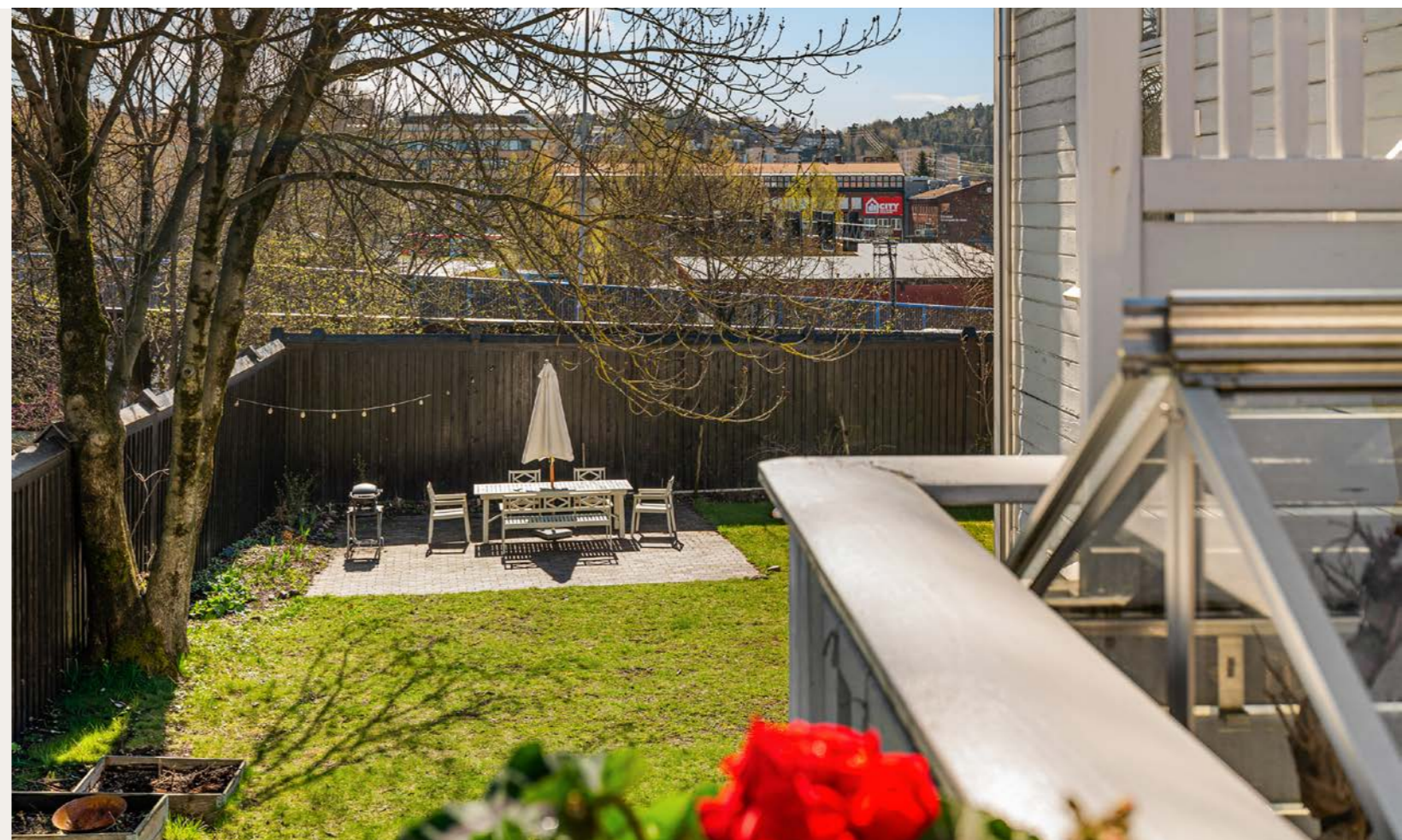


Det er rikelig med plass til flere utemøbler, og man sitter behagelig skjermet med leveggen i enden og



Her i trives både urter og grønnsaksplanter godt!

Fra terrassen har du et hyggelig utsyn over det koselige nabolaget. Om våren våkner hagen til liv. Vårdugnaden er en anledning til å bli bedre kjent med naboene samtidig som hagen gjøres klar etter vinteren. Sommerstid er hagen grønn og flott, med blant annet bærbusker og frukttrær, og mulighet for å dyrke grønnsaker.



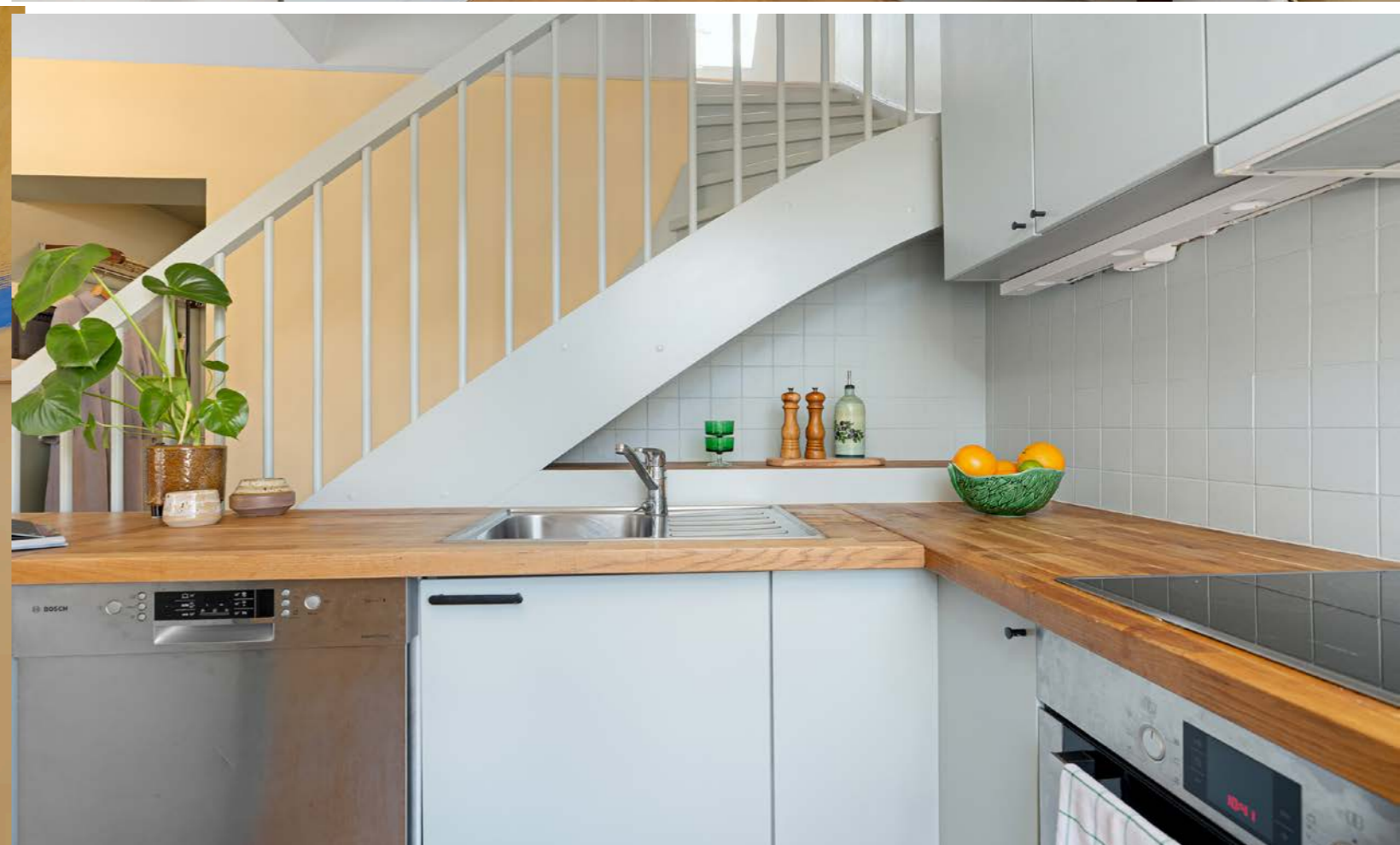


Det stilrene og moderne kjøkkenet er praktisk utformet i en U-løsning.

Her er det rikelig med arbeidsflate for den som elsker å kokkelere. Kjøkkenet ble utvidet med en ekstra kjøkkenhalvøy i 2024.

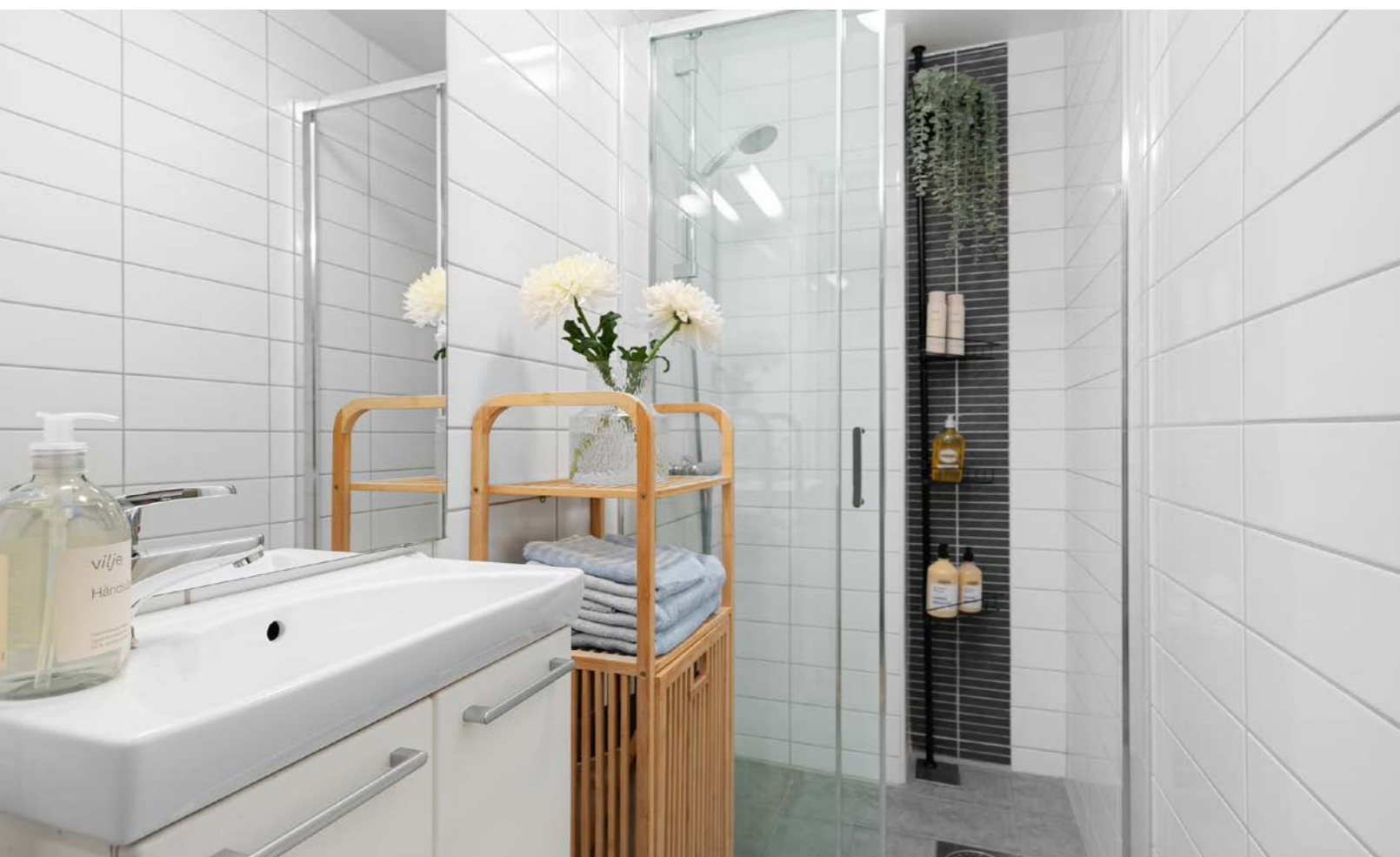
Kjøkkeninnredningen ble samtidig modernisert med malte fronter og en heltre benkeplate. Det er malte fliser mellom over- og underskap i samme farge som gir et helhetlig og lekkert uttrykk. Alle hvitevarer er integrerte.

Plassen er smart utnyttet med en integrert hylleløsning under trappen.



Rett ved inngangsdøren ligger badet. Her er det plass til det man trenger i hverdagen.
Dette er flislagt i tidløse farger og har standard fra 2009.

Praktiske oppbevaringsløsninger i dusjnisen.





Trappen opp til loftsetasjen er også malt i samme farge som kjøkkenet og smelter med dette pent inn i rommet.



I loftetasjen ligger det et uvanlig stort soverom som begeistrer de fleste. Drøm deg bort i disse harminske omgivelserne.

Her sover du godt med utsikt til himmels.



Det fine halvmånevinduet er en vakker detalj i rommet. Utsikten her forandrer seg i takt med årstiden.

Langs kneveggen er det svært gode lagringsmuligheter.





Lett tilgjengelig fra soverommet ligger det i samme etasje en praktisk WC med servantløsning. I denne etasjen er ligger det en praktisk WC med servant.

I en forlengelse av trapperepoet er det mulig å etablere en ekstra soveplass eller et hjemmekontor/hobbyrom.





Til venstre i trapperommet har man et praktisk stort rom som kan innredes etter behov.



Innred rommet etter behov!



Sitat selger:

Musikkrommet/hjemmekino har også blitt brukt til gjesterom, og rommet er bredt nok til at de to stabla madrassene(sofaen) kan legges om til en dobbeltseng. Det har fungert godt som gjesterom!

Gulvarealet i leiligheten er på 67 kvadratmeter, og det fører til at leiligheten oppleves som mye større enn 48 kvadrat.

Vinduet i den felles oppgangen gir deg god oversikt over det hyggelige nabolaget.





Den skjermede felles hagen blir virkelig en idyllisk grønn oase på sommerstid med flere sittegrupper.

Fellesområdene rundt og mellom de ulike bygningene kan fritt benyttes av alle som bor i sameiene. Det finnes en stor garasje under tomten. Her legges det innimellom ut plasser både til leie og salg.




Boområdet bærer preg av en moderne og urban livstil. Sentralt med kort vei til skoler, parker og offentlig kommunikasjon. Kun en 5 minutters spasertur unna ligger T-banestasjonen på Ensjø og Helsfyr, som har forbindelser for fire T-banelinjer med minimal ventetid ned mot sentrum. I tillegg har du kort gåavstand til mange av byens busruter.









Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

3. etasje

BRA-i: 24 kvm Kontor/alkove med trapp, separat wc-rom, soverom.

2. etasje

BRA-i: 24 kvm Stue/kjøkken med entré og trapp, bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 5 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolignummer: H0202. Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,27 til 2,47 meter. Loftet har et gulvareal på

ca. 38 m², og takhøyden på det høyeste punktet ble målt til ca. 2,23 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet i loftsetasjen er mer omtrentlig enn normalt, da skjæringspunktet for måleverdighet varierer gjennom hele etasjen som følge av skjevheter i både gulv- og takflater. Dette gjør det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet må derfor anses som omtrentlig, og det anbefales at interessenter innhenter en nøyaktig oppmåling. For eksempel ved bruk av 3D-skanning. Arealet er målt innvendig med laser og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

161 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Landlig idyll "midt i smørøyet"!

Leiligheten har en skjermet og naturskjønn beliggenhet, innerst i en blindvei på idylliske Malerhaugen gård og nær Ensjø. Området er et strøk i bydelen Gamle Oslo og har sitt navn etter gården som huser leiligheten. Boområdet bærer preg av en moderne og urban livstil. Sentralt med kort vei til skoler, parker og offentlig kommunikasjon. Kun en 5 minutters spasertur unna ligger T-banestasjonen på

Ensjø og Helsfyr, som har forbindelser for fire T-banelinjer med minimal ventetid ned mot sentrum. I tillegg har du kort gåavstand til mange av byens bussruter.

Du reiser raskt og enkelt til de fleste steder i Oslo. I nærområdet finner man alle fasiliteter i behagelig avstand. Moderne treningssenter, idyllisk park, butikker og kafeer kan man finne en kort promenade unna. Fyrstikktorget i nærheten byr på det meste av tjenester. Det er flere grønne friområder i nærhet som er populære bruksområder sommer som vinter. Flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten som Tøyenparken, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen, Vålerenga og ikke minst Kampen Park og Kampen Barnebondegård for de små.

Malerhaugen; Midt imellom to populære områder: Rett ved siden av Malerhaugen ligger populære Vålerenga. Vålerenga er omgitt av vakre og sjarmerende rekreasjonsområder, som for eksempel Vålerengaparken, Kampenparken og Alnaelva. Etter at Strømsveien ble stengt med bommen ved Galgeberg og Vålerengatunnelen ble ferdigstilt, er Strømsveien og Vålerenga i dag trafikkstille. Området betegnes som barnevennlig, med Vålerenga skole/Kampen skole og flere barnehager et steinkast unna.

Ensjøbyen er et annet interessant område, like i nærheten av leiligheten, som har vært i sterk vekst de siste årene. I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen. Hovedmålet på Ensjø var å forandre området med mye næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Ensjøbyen har fått et urbant preg med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Området har blitt utviklet til en levende og pulserende bydel i

Oslo hvor folk bor og trives. Et viktig skritt på veien var Fyrstikkalléen skole som ble tatt i bruk i august 2010. Skolen er meget moderne og en av få kombinerte ungdoms- og videregående skoler i Norge. Den inneholder i tillegg en barnehage med plass for 150 barn. Det er enkelt for alle å finne frem til Ensjøbyen. Nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud sørger for en bærekraftig bydel - også i fremtiden.

Malerhaugens historie

Malerhaugen fikk sin betydning da inndelingen av nye lensmannsdistrikter ble vedtatt i 1849.

Lensmann Hans Jensenius Hiorth (1808 - 1902) kjøpte gården Malerhaugen i 1850 og bygget lensmannsgården i sveitserstil som en kan se i krysset Ensjøveien og Strømsveien. I arken, kalt Tingsalen, holdt Aker kommune sine sommerting. Da gikk dommere og lensmenn gjennom siste halvårs kriminaltilstand og rettssaker i kommunen, delvis for å kontrollere at alt hadde gått riktig for seg. Tingsalen ble også benyttet som rettslokale i enkelte saker. Lensmann Hiorth ble også bedt om å etablere fengsel på sin eiendom. Dette bygget han på nordsiden av tunet. Det ble innredet 11 celler i andre etasje og første etasje ble bolig for betjenter, gårdsarbeidere og lensmannens skredder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Malerhaugen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Etterstadgata barnehage (1-5 år) 0.4 km
Alleen barnehage (0-5 år) 0.5 km

Skoler:

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 0.8 km
Etterstad videregående skole 0.6 km
Hartvig Nissens skole 0.8 km

Skolekrets

Sogner til Teglvirket skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Etterstadgata (Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110) 0.3 km
T-bane fra Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.6 km
Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1.9 km

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Takstein som ble besiktiget gjennom takvinduer.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i naturstein, sparestein og betong.

Yttervegger i reisverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertak i trekonstruksjon. Vinduer og dører: Loft: Takvinduer med isolerglass fra 2007, karm og ramme i tre. Soveromsvindu med doble glass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) entredør.

2. etasje: Vinduer og balkongdører med doble glass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 8 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot nordøst.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Fuktsikring og drenering: Det ble ikke registrert synlig fuktsikring på bygningen.

TG2

Taktekking

Værslitt takstein med mose på taket.

Dokumentasjon ble ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig for undertegnede å konkludere med årstall for tekkingen og undertaket.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig

forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Etter hvert som taktekking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer, Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg. Fjerning av mose anbefales.

Nedløp og beslag

Renner, beslag og nedløp fremstår værslitte og har avflassing. Taknedløp med korte utkast/uten utkast, som fører til fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra grunnmuren.

Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Grunnmuren er værslitt og har riss- og sprekkdannelser. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord med svartesopp og malingsbobler. Det er manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Det ble registrert lukt og saltutslag i kjelleretasjen. Ved

stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene, samt bærende innervegger i kjelleretasjen. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur, samt bærende innervegger. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Det anbefales nærmere undersøkelser for å identifisere eventuell årsak og vurdere behovet for utbedring. Utbedringer er påregnelig, og det henvises til egenerklæringsskjemaet for nærmere detaljer.

Takkonstruksjon/Loft

Det er generelt registrert enkelte

konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasjer.

Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder, samt de påpekte forholdene.

Konsekvens/tiltak: På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vinduer og dører

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket. Eldre vinduer og balkongdører uten isolerglass, som ikke tilfredsstillt dagens byggeskikk. Entrédøren på loftet er treg, og det samme gjelder takvinduene. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdørene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og dørene skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer, generelt vedlikeholdsarbeid og nødvendige justeringer anses som påregnelig for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrassen har oppsprukne og vridde bord som er preget av værpåvirkning. Fasaden viser tilsvarende grad av værslitasje. Terrassen ligger over innredede rom, usikker konstruksjon. Erfaringsmessig anses dette som risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Overflater

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Gulvflater med bruksslitasje og knirk. Riss- og sprekkeformasjoner på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har

pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

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. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Veggfliser med bruksslitasje. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak: Lokal utskifting av fuger må

påregnes.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvflisene har bruksslitasje, og det ble registrert sprekker i tre gulvfliser ved baderommets inngangsparti. Avgrenset dusjsone uten drengåpning. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes. Etablering av drengåpning i avgrenset dusjsone må påregnes.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Jordingskabel er ikke koblet til slukrist.

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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Koble til jordingskabel til slukrist.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Innredning med svelling på nedre del.
Konsekvens/tiltak: Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

2. etasje - Bad - Ventilasjon
Mekanisk. Baderomsdør uten tilluft.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. etasje - Stue/kjøkken med entré og trapp - Overflater og innredning
Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men har bruksslitasje, en slitt benkeplate og enkelte sår i overflatene. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskifting av kjøkkenet påregnes over tid.

2. etasje - Stue/kjøkken med entré og trapp - Avtrekk

Eldre ventilator med mer støy enn normalt. Lysene på ventilatoren lyste på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Utskifting eller utbedring av ventilatoren kan ikke utelukkes.

Loft - Separat wc- rom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Takflater med riss- og sprekkdannelse. Eldre sanitærutstyr og innredning med bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Vannledninger
Kjøkken: Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).
Konsekvens/tiltak: Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales.

Ventilasjon
Stue/kjøkken mangler friskluftstilførsel og har kun balkongdør og vinduer som ventilasjonsmulighet.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.
Konsekvens/tiltak: Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i stue/kjøkken bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det

sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Rutinemessig fuktkontroll av grunnmuren indikerer dreneringen og fuktsikringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TGIU
2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra enkelte mindre, begrensede felt i entréen. Det er et tomrom under trappen, og adkomst til dette området er kun mulig gjennom benkeskapet på kjøkkenet under oppvaskkummen. På grunn av fysiske begrensninger og hindringer er det ikke mulig å kripe inn her. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med boring av hull for fuktsøk i våtrom, har undertegnede valgt å ikke gjennomføre dette, grunnet fare for å bore i strømførende ledninger. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Viften på badet virket ikke, men har nå fått installert ny motor og virker derfor som den skal igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?
2026
Firmanavn: Balansert Ventilasjon Oslo AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet motoren til viften på badet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom,

enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2026
Beskrivelse: Installering av nye dusjdører.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. Husets ytterdør og de to vinduene ved siden av ble for gamle, og ble derfor byttet i 2023. Åpninger mellom bordene på ytterveggene har blitt tettet, noe som stedvis har medført kondens. Dette har ikke vært et problem i langveggen som tilhører leiligheten. Den korte ytterveggen mot sør-øst ble byttet 2022 i regi av sameiet. Det ble vurdert at de resterende veggene ikke hadde behov for å bli byttet på daværende tidspunkt, men at vannbrettet (den nederste listen rundt huset) har behov for å byttes på sikt. Eventuelle videre forbedringer vil også bli gjort via sameiet og ikke alene for leilighet H202.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Byggmester Nerli AS
Beskrivelse av arbeidet: Byggmester Nerli AS byttet kledningen på én av ytterveggene med råtebestandig kjerneved av furu, og malte over med pustende linolje.
Hvilket år ble jobben fullført?
2023
Firmanavn: Hennes AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør og vinduene på høyre og venstre side av ytterdøren.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i

boligen punktert?

Ja. Vinduene i leiligheten, unntatt takvinduene, bærer noe preg av alder. Kjøkkenvinduene har noen ganger vært vanskelige å åpne som følge av temperatursvingninger, og det har forekommet kondens på vinterstid. Vi har justert vinduene, og per dags dato er det ikke kondens, og alle vinduene er lette å åpne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?

2026.

Beskrivelse av arbeidet: Vi har selv justert noen av vinduene, slik at det har blitt tett, og de er lette å åpne og lukke. Dette gjelder vinduene på kjøkkenet og det halvsirkelformede vinduet på soverommet (Sistenevnte vindu har ikke åpne/lukke-funksjon).

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja. Ytterveggene, som tidligere nevnt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?

2022. Firmanavn: Byggmester Nerli AS

Beskrivelse av arbeidet: Byggmester Nerli AS byttet kledningen med råtebestandig kjerneved av furu, og malte over med pustende linolje.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja. Baderomsviften stoppet å virke i en periode.

Motoren har blitt byttet, og nå fungerer baderomsviften.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?

2026 Firmanavn: Balansert Ventilasjon Oslo AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny motor i vifte på badet.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja. Feil på jordingsanlegg. Byttet sikring fra 16 til 10 amp etter å ha oppdaget 16 amp på et 1,5 mm ledningsnett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?

2024 Firmanavn: 9COelektro.

Beskrivelse av arbeidet: Fikset feil på jordingsanlegg og ordnet korrekt merking i kursfortegnelse. Byttet sikring fra 16 til 10 amp.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?

2025 Firmanavn: Boligeletrikeren.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra dobbel stikkontakt til 4veis stikkontakt i skap under vasken, i forbindelse med installering av nytt kjøleskap og frys.

Hvilket år ble jobben fullført?

2026 Firmanavn: Boligeletrikeren.

Beskrivelse av arbeidet: Montert nedtrappings-modul, koblet løse kabler i koblingsboks under kjøkkenbenk.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Beskrivelse: Byggmester Nerli AS skrev en rapport om huset etter at de byttet kledningen på den ene

veggen i 2022.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja. Mulighet for at vannbord og de tre resterende ytterveggene skal fikses på, men dette er ikke vedtatt eller prioritert per dags dato. Dette vil i tilfellet være arbeid som betales/utføres av sameiet sammen, og ikke av H202 alene. Arbeidet kan i tilfellet føre til økt fellesgjeld på sikt.

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

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?:

2025 Firmanavn: Homex AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny oppvaskmaskin.

Hvilket år ble jobben fullført?

2026 Firmanavn: Homex.

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny stekeovn og platetopp. Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?

2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny kjøkkenhalvøy inkludert nytt kjøleskap og frys.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime frem til 31. desember 2026.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja. Huset står på Byantikvarens gule liste, som er en oversikt over verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Det medfører restriksjoner for

hva man kan gjøre med fasaden til huset. I all hovedsak betyr det at det visuelle uttrykket til fasaden må bevares. Dette betyr at eventuelle nye vinduer bør ha et så likt som mulig uttrykk som de som står installert per dags dato. Det er mulig å kjøpe garasje plass tilknyttet Malerhaugen gård når dette fra tid til annen selges. Det er også felles bod med tilgang på grill og hageutstyr som kan brukes i fellesområdene. I husets kjeller er det felles vaskerom, hvor hver leilighet i huset har egen plass til vaskemaskin og tørketrommel. Leilighetens private bod i kjelleren er godt utstyrt med stikkontakter, dersom det skulle være behov for å koble til eventuelt utstyr i boden.

Innhold

1. etasje

Kontor/alkove med trapp, separat wc- rom, soverom.

2. etasje

Stue/kjøkken med entré og trapp, bad.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Montert nedtrappingsmodul og koblet løse kabler i koblingsboks under kjøkkenbenk
- Ny stekeovn og platetopp
- Nye dusjdører
- Byttet motoren til viften på badet.

2025:

- Byttet fra dobbel stikkontakt til 4- veis stikkontakt i skap under vasken i forbindelse med installering av nytt kjøleskap og frys
- Ny oppvaskmaskin

2024:

- Tilsynsrapport. Utbedring av avvik: feil på jordingsanlegg og mangelfull merking i kursfortegnelse. Byttet sikring fra 16 A til 10 A etter funn av 1,5 mm² ledningsnett med 16 A sikring.
- Ny kjøkkenhalvøy
- Nytt kjøleskap
- Ny frys

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Formatere ny kode på Easy access dør
- Brannvarsler og plante til fellesområdet

2024:

- Malt gang i ny farge
- Malt trapp i ny farge
- Sjauet kjeller for rot og kjørte det til gjenvinning
- Nye stauder og rosebusker plantet
- Styret har malt vegger og trapp i fellesareal.
- Styret har kjøpt inn nye hagemøbler, samt høytrykkspylet yttervegger.

2009:

- Gården ble rehabilitert og ombygget

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er 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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 80888136

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 000 000

Omkostninger kjøper

5 000 000 (Prisantydning)

99 597 (Andel av fellesgjeld)

5 099 597 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

127 470 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 860 (Omkostninger totalt)

140 760 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 560 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 228 457 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 240 357 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 243 157 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Faktureres sameiet og betales via seksjonens

felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og de fleste eiendommer er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 140 804 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 563 214 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punkt «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

55/279

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 4 536,- pr. måned og er fordelt slik:

- Huseierforeningen kr 791,-
- Felleskostnader kr 3 745,-

Felleskostnader inkluderer strøm til fellesareal (kjeller, trappeoppgang og loftsboder) inkludert også varmtvann, internett/bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførerhonorarer, felles husforsikring, vedlikehold fellesarealer, nedbet. fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Iflg. styreleder er det planlagt en økning på 10% på posten til huseierforeningen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4536

Andel Fellesgjeld

Kr 99 597

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.04.2026

Andel fellesformue

Kr 15 848

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Kasjotten

Organisasjonsnummer

997549872

Om sameiet

Boligsameiet Kasjotten (org.nr. 997549872) ligger i Oslo kommune og består av 6 boligseksjoner.

Styret vurderer jevnlig, ut fra sameiets økonomi, om felleskostnadene skal økes eller reduseres.

Vedlikeholdsarbeid utført i sameiet de senere år:

- Huset ble malt i 2015 (en kortvegg) og 2016 (Lukasz Snekker Service).
- I 2021 ble det utarbeidet en rapport med tilstandsvurdering av fasaden (Kulturminnehjelp). Basert på dette, ble den ene gavlveggen renovert i 2022 (Byggmester Nerli AS). Det er anbefalt at de andre veggene vedlikeholdes på sikt.
- Ytterdør og vinduer ved inngangsparti ble byttet i 2023 (Hennum AS). Arbeid utført av Lukasz Snekker Service. Byggmester Nerli AS. Hennum AS.

Av fremtidig vedlikeholdsarbeid er det diskutert, men ikke vedtatt vedlikehold av de resterende veggene på fasaden. Dette vil kunne påvirke fellesgjeld og husleie. Tidspunkt og omfang avgjøres av styret. Hver seksjon i sameiet er

representert i styret.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208020080, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08-04-2026: 7.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 314
Saldo per 08-04-2026: kr 577 684.00
Andel av saldo: kr 99597.42
(siste termin 30-06-2052)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (50 625,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter

(renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

SAMEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter bl a reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, herunder dør til balkong og bod, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er

bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 130, bruksnummer 208, seksjonsnummer 5 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

11.02.2011 - Dokumentnr: 2011/116038-13/200 -

Best. om vann/kloakkledn.

Felles stikkledning

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Kan ikke slettes uten samtykke

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:208

29.12.2023 - Dokumentnr: 2023/1445967-1/200 -

Pantedokument

Beløp: NOK 2 500 000

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Malerhaugveien 2 A Og 2 J-S, datert 09.05.2016.

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men loftsetasjen avviker både i planløsning og geometri. Det separate wc-rommet er mindre, og angitt som bad på tegningene. Opprinnelig bod er større. Og dør mellom trapperom og bod er fjernet. Dette arealet er tatt i bruk som kontor/alkove med trapp. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo.

Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.05.2016.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-3230, som er en endret reguleringsplan for Ensjøveien 34 og Malerhaugen gård. Planen regulerer området til byggeområde for boliger, spesialområde for bevaring og allmennyttige formål.. 03.04.1991

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen omfattes av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å

henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digitalt prospekt
- 5 500 Fotograf
- 5 000 Innhenting av off. info
- 0 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke Basis
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetsstillelse
16 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk. -
Privatvisninger er gratis!
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 64 095

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Riber, Tor Grude

16.05.2026

Signed

bankID

Hopen, Ingrid Karin Voll

16.05.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ingrid Karin Voll Hopen Riber

Tor Grude Hopen Riber

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Malerhaugveien 2A

0661 Oslo

0301-130/208/0/5

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260136 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Viften på badet virket ikke, men har nå fått installert ny motor og virker derfor som den skal igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Balansert Ventilasjon Oslo AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet motoren til viften på badet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Installering av nye dusjdører.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Husets ytterdør og de to vinduene ved siden av ble for gamle, og ble derfor byttet i 2023.

Åpninger mellom bordene på ytterveggene har blitt tettet, noe som stedvis har medført kondens. Dette har ikke vært et problem i langveggen som tilhører leiligheten. Den korte ytterveggen mot sør-øst ble byttet 2022 i regi av sameiet. Det ble vurdert at de resterende veggene ikke hadde behov for å bli byttet på daværende tidspunkt, men at vannbrettet (den nederste listen rundt huset) har behov for å byttes på sikt. Eventuelle videre forbedringer vil også bli gjort via sameiet og ikke alene for leilighet H202.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Byggmester Nerli AS

Beskrivelse av arbeidet: Byggmester Nerli AS byttet kledningen på én av ytterveggene med råtebestandig kjerneved av furu, og malte over med pustende linolje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Hennum AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør og vinduene på høyre og venstre side av ytterdøren.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vinduene i leiligheten, unntatt takvinduene, bærer noe preg av alder. Kjøkkenvinduene har noen ganger vært vanskelige å åpne som følge av temperatursvingninger, og det har forekommet kondens på vinterstid. Vi har justert vinduene, og per dags dato er det ikke kondens, og alle vinduene er lette å åpne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vi har selv justert noen av vinduene, slik at det har blitt tett, og de er lette å åpne og lukke. Dette gjelder vinduene på kjøkkenet og det halvsirkelformede vinduet på soverommet (Sistenevnte vindu har ikke åpne/lukke-funksjon).

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Ytterveggene, som tidligere nevnt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Byggmester Nerli AS

Beskrivelse av arbeidet: Byggmester Nerli AS byttet kledningen med råtebestandig kjerneved av furu, og malte over med pustende linolje.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Baderomsviften stoppet å virke i en periode. Motoren har blitt byttet, og nå fungerer baderomsviften.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Balansert Ventilasjon Oslo AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny motor i vifte på badet.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Feil på jordingsanlegg. Byttet sikring fra 16 til 10 amp etter å ha oppdaget 16 amp på et 1,5 mm ledningsnett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: 9COelektro

Beskrivelse av arbeidet: Fikset feil på jordingsanlegg og ordnet korrekt merking i kursfortegnelse. Byttet sikring fra 16 til 10 amp.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Boligeletrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra dobbel stikkontakt til 4veis stikkontakt i skap under vasken, i forbindelse med installering av nytt kjøleskap og frys.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Boligeletrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Montert nedtrappings-modul, koblet løse kabler i koblingsboks under kjøkkenbenk.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Byggmester Neril AS skrev en rapport om huset etter at de byttet kledningen på den ene veggen i 2022.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Mulighet for at vannbord og de tre resterende ytterveggene skal fikses på, men dette er ikke vedtatt eller prioritert per dags dato. Dette vil i tilfellet være arbeid som betales/utføres av sameiet sammen, og ikke av H202 alene. Arbeidet kan i tilfellet føre til økt fellesgjeld på sikt.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Homex AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny oppvaskmaskin.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Homex

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny stekeovn og platetopp.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny kjøkkenhalvøy inkludert nytt kjøleskap og frys.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Huset står på Byantikvarens gule liste, som er en oversikt over verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Det medfører restriksjoner for hva man kan gjøre med fasaden til huset. I all hovedsak betyr det at det visuelle uttrykket til fasaden må bevares. Dette betyr at eventuelle nye vinduer bør ha et så likt som mulig uttrykk som de som står installert per dags dato.

Det er mulig å kjøpe garasjeplass tilknyttet Malerhaugen gård. Det er også felles bod med tilgang på grill og hageutstyr som kan brukes i fellesområdene. I husets kjeller er det felles vaskerom, hvor hver leilighet i huset har egen plass til vaskemaskin og tørketrommel. Leilighetens private bod i kjelleren er godt utstyr med stikkontakter, dersom det skulle være behov for å koble til eventuelt utstyr i boden.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

📍 Malerhaugveien 2A , 0661 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 208, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 18.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2334

Eiendomsverdi ref nr: JW1532

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over to plan og ligger i byggets 2. etasje og loft.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Montert nedtrappingsmodul og koblet løse kabler i koblingsboks under kjøkkenbenk
- Ny stekeovn og platetopp
- Nye dusjdører
- Byttet motoren til viften på badet

2025:

- Byttet fra dobbel stikkontakt til 4-veis stikkontakt i skap under vasken i forbindelse med installering av nytt kjøleskap og frys
- Ny oppvaskmaskin

2024:

- Tilsynsrapport. Utbedring av avvik: feil på jordingsanlegg og mangelfull merking i kursfortegnelse. Byttet sikring fra 16 A til 10 A etter funn av 1,5 mm² ledningsnett med 16 A sikring.
- Ny kjøkkenhalvøy
- Nytt kjøleskap
- Ny frys

2009:

- Gården ble rehabilitert og ombygget

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i naturstein, sparestein og betong. Yttervegger i reisverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Takvinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduer og balkongdører med doble glass, karm og ramme i tre. Brannklassifiserte tredører. Terrasse på ca. 8 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot nordøst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skapinnredning, speil med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplater i tre, rustfri oppvaskemaskin med avrenningsplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat wc-rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Klosett og servant med skapinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Automatsikringer i sikringskap plassert i entre. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligsameiet Kasjotten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 549 872. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Malerhaugveien 2A. Sameiet består av seks seksjoner. Tomten er på 161 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 130-208.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

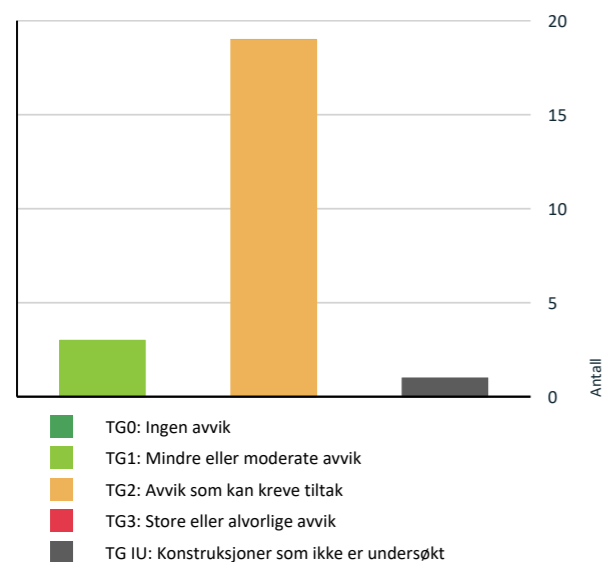
Leilighet

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men loftsetasjen avviker både i planløsning og geometri. Det separate wc-rommet er mindre, og angitt som bad på tegningene. Opprinnelig bod er større. Og dør mellom trapperom og bod er fjernet. Dette arealet er tatt i bruk som kontor/alkove med trapp. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré og trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré og trapp > Avtrekk [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](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Separat wc- rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1870

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Ombygging Gården ble rehabilitert og ombygget i 2009. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein som ble besiktiget gjennom takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt takstein med mose på taket. Dokumentasjon ble ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig for undertegnede å konkludere med årstall for tekkingen og undertaket. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etter hvert som taktekking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg. Fjerning av mose anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner, beslag og nedløp fremstår værslitte og har avflassing. Taknedløp med korte utkast/uten utkast, som fører til fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i naturstein, sparestein og betong. Yttervegger i reisverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Grunnmuren er værslitt og har riss- og sprekkdannelser. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord med svertesopp og malingsbobler. Det er manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Det ble registrert lukt og saltutslag i kjelleretasjen. Ved stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene, samt bærende innervegger i kjelleretasjen. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur, samt bærende innervegger. Gulvet er ikke fuksikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Det anbefales nærmere undersøkelser for å identifisere eventuell årsak og vurdere behovet for utbedring. Utbedringer er påregnelig, og det henvises til egenerklæringskjemaet for nærmere detaljer.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasjer. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder, samt de påpekte forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

1 TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Loft: Takvinduer med isolerglass fra 2007, karm og ramme i tre. Soveromsvindu med doble glass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) entredør. 2. etasje: Vinduer og balkongdører med doble glass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket. Eldre vinduer og balkongdører uten isolerglass, som ikke tilfredsstillers dagens byggeskikk. Entrédøren på loftet er treg, og det samme gjelder takvindue. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdørene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og dørene skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer, generelt vedlikeholdsarbeid og nødvendige justeringer anses som påregnelig for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse på ca. 8 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har oppsprukne og vridde bord som er preget av værpåvirkning. Fasaden viser tilsvarende grad av værslitasje. Terrassen ligger over innredede rom, usikker konstruksjon. Erfaringsmessig anses dette som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.



INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Gulvflater med bruksslitasje og knirk. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

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.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skapinnredning, speil med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Badet er opprinnelig fra ombygningsperioden og har en alder som tilsier at renovring må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for badet 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år. Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Merknad: To skårne gulvfliser tilstøtende slukristen, etablert for å oppnå fall mot gulvsluket.

Vurdering av avvik:

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

Gulvflisene har bruksslitasje, og det ble registrert sprekker i tre gulvfliser ved baderommets inngangsparti. Avgrenset dusjsone uten drengåpning. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.

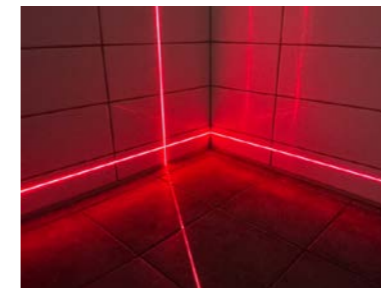
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utskifting av enkeltfliser vurderes som lite økonomisk rasjonelle tiltak når de utføres isolert, da de ofte medfører omfattende inngrep i konstruksjonen. Slike arbeider anses derfor som vedlikehold ved behov, fremfor anbefalte helhetlige utbedringer. Lokal utskifting av fuger må påregnes. Etablering av drengåpning i avgrenset dusjsone må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Jordingskabel er ikke koblet til slukrist.

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.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Koble til jordingskabel til slukrist.



Kontroll av sluk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skapinnredning, speil med belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med svelling på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør uten tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

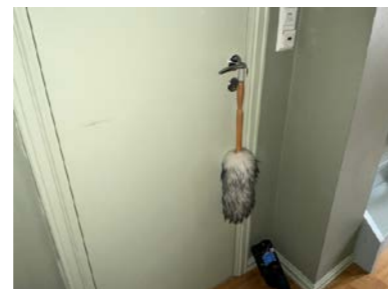
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra enkelte mindre, begrensede felt i entréen. Det er et tomrom under trappen, og adkomst til dette området er kun mulig gjennom benkeskapet på kjøkkenet under oppvaskkummen. På grunn av fysiske begrensninger og hindringer er det ikke mulig å krype inn her. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med boring av hull for fuktsøk i våtrom, har undertegnede valgt å ikke gjennomføre dette, grunnet fare for å bore i strømførende ledninger. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



I forbindelse med boring av hull for fuktsøk ble det foretatt målinger med en veggscanner i entreen som indikerer at det er elektriske rør i de tilstøtende veggene til våtsonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ OG TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplater i tre, rustfri oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men har bruksslitasje, en slitt benkeplate og enkelte sår i overflatene.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.

- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. På bakgrunn av de funksjonelle manglene og observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ OG TRAPP

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med mer støy enn normalt. Lysene på ventilatoren lyste på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning eller utbedring av ventilatoren kan ikke utelukkes.

SPESIALROM

LOFT > SEPARAT WC- ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Klosett og servant med skapinnredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Takflater med riss- og sprekkdannelse. Eldre sanitærutstyr og innredning med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken: Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stue/kjøkken mangler frisklufttilførsel og har kun balkongdør og vinduer som ventilasjonsmulighet. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i stue/kjøkken bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

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.
Dette er ukjent for selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
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?
Avsluttet tilsynsak fra 04.03.2024.
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrappert i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlig fuktsikring på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Rutinemessig fuktkontroll av grunnmuren indikerer dreneringen og fuktsikringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

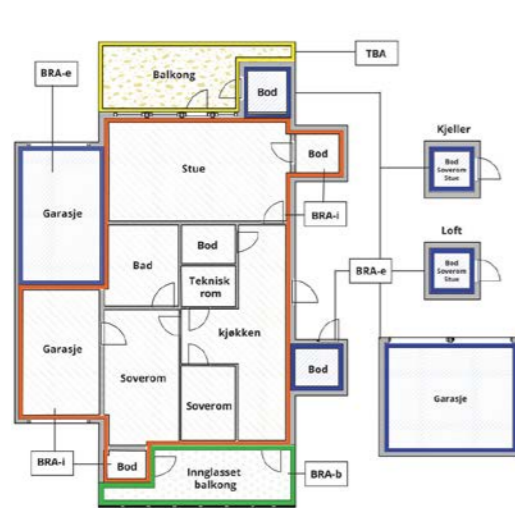
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	24			24	8		24
Loft	24			24		14	38
Kjeller		5		5			5
SUM	48	5			8	14	67
SUM BRA	53						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken med entré og trapp, bad		
Loft	Kontor/alkove med trapp, separat wc-rom, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0202. Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,27 til 2,47 meter. Loftet har et gulvareal på ca. 38 m², og takhøyden på det høyeste punktet ble målt til ca. 2,23 meter.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 5 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet i loftsetasjen er mer omtrentlig enn normalt, da skjæringspunktet for måleverdighet varierer gjennom hele etasjen som følge av skjevheter i både gulv- og takflater. Dette gjør det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet må derfor anses som omtrentlig, og det anbefales at interessenter innhenter en nøyaktig oppmåling. For eksempel ved bruk av 3D-skanning. Arealet er målt innvendig med laser og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men loftsetasjen avviker både i planløsning og geometri. Det separate wc-rommet er mindre, og angitt som bad på tegningene. Opprinnelig bod er større. Og dør mellom trapperom og bod er fjernet. Dette arealet er tatt i bruk som kontor/alkove med trapp. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Ingrid Karin Voll Hopen Riber	Kunde
	Tor Grude Hopen Riber	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	208		5	161 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Malerhaugveien 2A

Hjemmelshaver

Riber Ingrid Karin Voll Hopen, Riber Tor Grude Hopen

Kommentar

Boligselskap

Boligsameiet Kasjotten

Eierandel

55 / 279

Organisasjonsnr

997549872

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Malerhaugen ved Ensjø i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk-, næring- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Kort avstand til Fyrstikktorget med mangeartede forretninger og servicetilbud. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t-bane i nærheten. Kort vei til Valle Hovin idrettsanlegg, tennisbane, Tøyenbadet og skøytebane. Carl Berner, Hasle- og Økern senter med mangeartede forretninger og servicetilbud ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Boligsameiet Kasjotten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 549 872. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Malerhaugveien 2A. Sameiet består av seks seksjoner. Tomten er på 161 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 130-208.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i naturstein, sparestein og betong. Yttervegger i reisverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon teknet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026	Signert 16.05.2026.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	16.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	24.04.2026	
3	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

Nabolagsprofil

Malerhaugveien 2A - Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min	0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min	1.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	4.3 km

Skoler

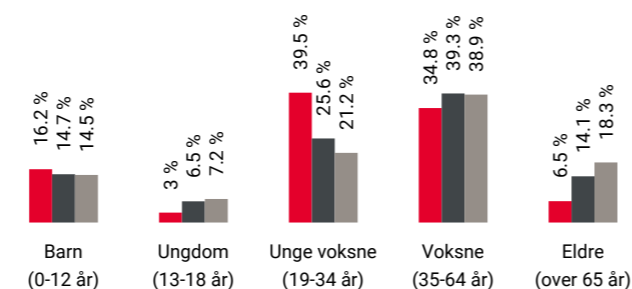
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min	0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	18 min	1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	9 min	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	10 min	0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min	0.6 km
Valle Hovin videregående skole	15 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min	0.4 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min	0.5 km
Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Etterstad	6 min
Spar Ensjø	7 min

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

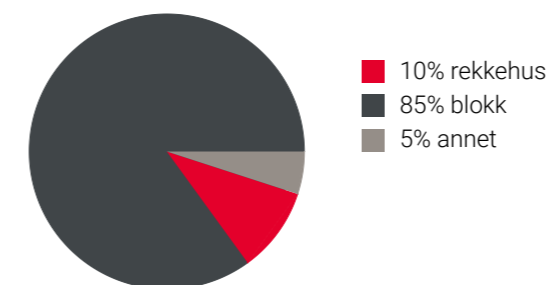
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Fyrstikkalleen flerbrukshall Aktivitetshall	7 min	0.5 km
Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	9 min	0.8 km
Fresh Fitness Ensjø	7 min	
SATS Kampen	7 min	

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

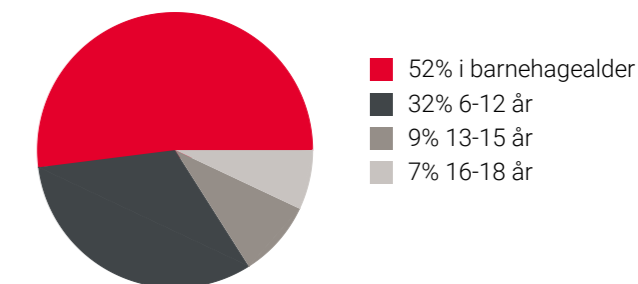
Sitat fra en lokalkjent



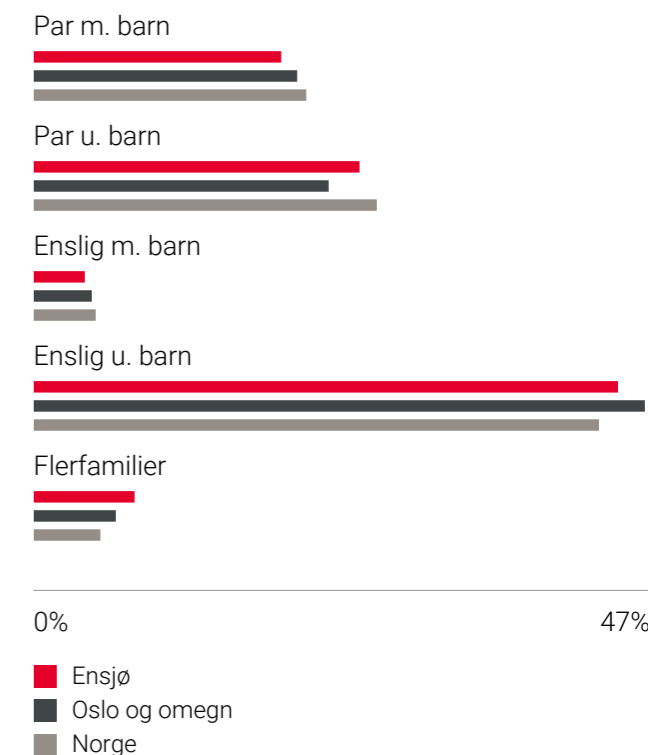
Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	7 min
Vitusapotek Ensjø Torg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

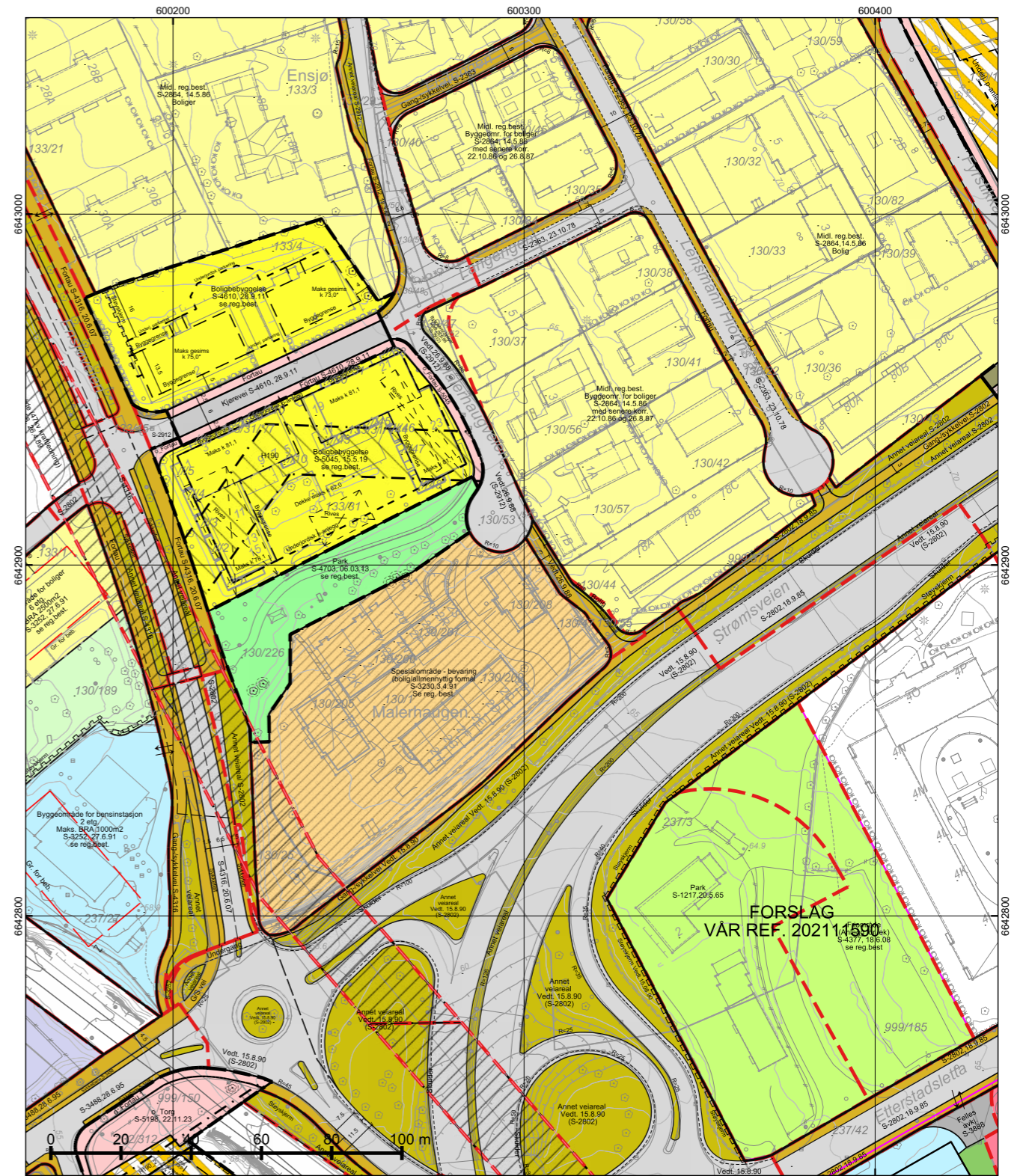
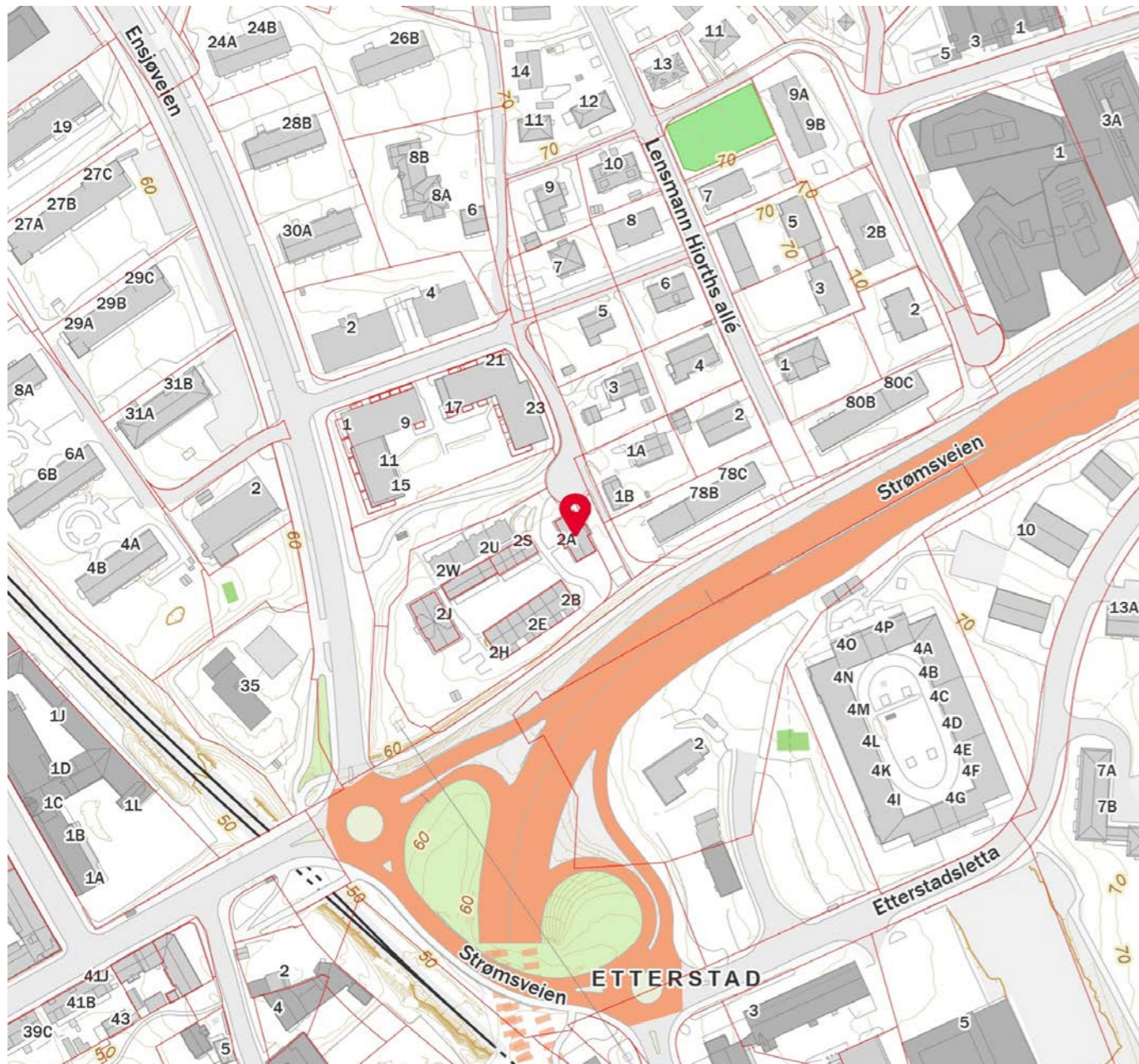


Familiesammensetning



Sivilstand

	Ensjø	Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 08.04.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 334773/ 86529991 Adresse: MALERHAUGVEIEN 2A Gnr/Bnr: 130/208</p>	<p>Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV Kommentar:</p>	

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

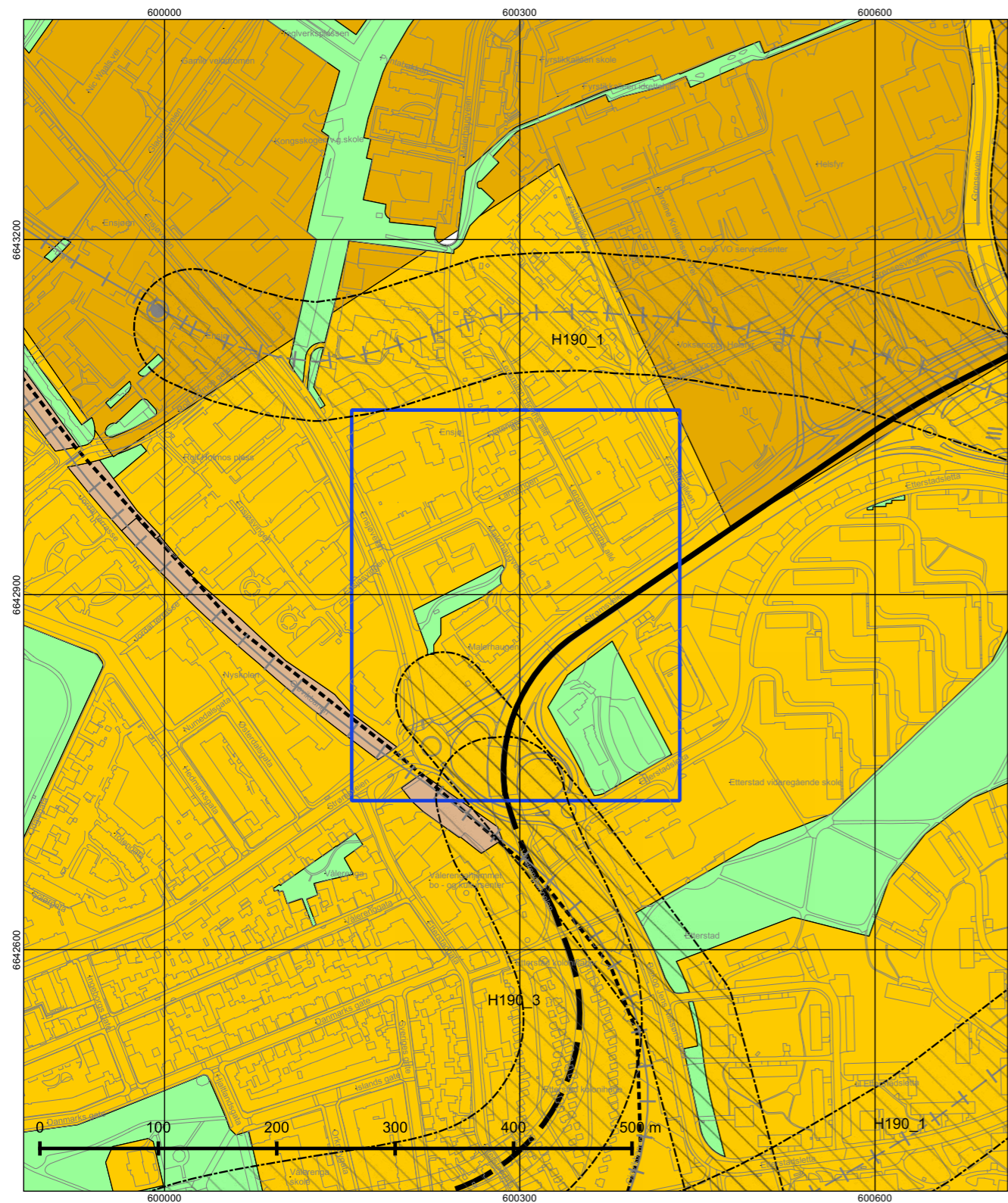
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | 40 - Friområde/park | | 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning |
| | 43 - Anlegg for lek og opphold | | 56 - Underjordisk anlegg |
| | 70 - Felles avkjørsel | | 70 - Felles avkjørsel |
| | 72 - Felles lekeareal | | 71 - Felles parkering |
| | 74 - Felles gårds plass | | 311 - Annet veiareal |
| | 110 - Bolig m.tilh. anlegg | | 312 - Fortau |
| | 111 - Garasje i boligområde | | 313 - Skulder - bankett |
| | 121 - Forretning og kontor | | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
| | 150 - Industri m.tilh.anlegg | | 324 - Veigrunn under bru |
| | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg | | 325 - Veigrunn i tunnel |
| | 191 - Bensinstasjon | | 913 - Formålgrensning |
| | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | 930 - Reguleringslinje |
| | 311 - Annet veiareal | | 932 - Regulert kant kjørebane |
| | 312 - Fortau | | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
| | 313 - Skulder/bankett | | Formålgrense |
| | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | Foreløpig plan |
| | 1110 - Boligbebyggelse | | Plangrense (gammel lov) |
| | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | Plangrense (ny lov) |
| | 2010 - Veg | | RpRegulertHøyde |
| | 2011 - Kjøreveg | | Grense for bebyggelse |
| | 2012 - Fortau | | Beregnet senterlinje veg |
| | 2013 - Torg | | Byggegrense |
| | 2015 - Gang-/sykkelveg | | Bebyggelse som inngår i planen |
| | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal | | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | 3050 - Park | | Regulert stoyskjerm |
| | 664 - Spesialområde bevaring blandet | | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| | RbBevaringGrense | | Oppheving av eiendomsgrense |
| | RpBestemmelseOmråde | | Inn-/utkjøring |
| | RpBestemmelseGrense | | Avkjørsel |
| | RpSikringSone | | Eksisterende tre som skal bevares |
| | RpSikringGrense | | |
| | RbFareOmråde | | |
| | RpFareGrense | | |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 08.04.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvdistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsoverføring. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 334773/ 86529991 Adresse: MALERHAUGVEIEN 2A Gnr/Bnr: 130/208	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ... Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

 **Oslo**
 Dato: 08.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 334773/86529991
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Kasjotten

Vedtatt på konstituerende møte 27 oktober 2011

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Boligsameiet Kasjotten er beliggende på gnr 130 bnr 208 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 boligseksjoner med bod i kjeller eller loft i henhold til begjæring tinglyst 28.02.2011. Felles vaskerom i kjeller med egen vaskemaskin til hver seksjon. Strømuttaket til vaskemaskinene er knyttet til den enkelte seksjons egen måler. Felles varmtvannsberedere er plassert i kjeller. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Malerhaugen Huseierforening. Styrets leder, eller den styret utpeker representerer Boligsameiet i Huseierforeningen.

Huseierforeningen er eier av gnr 130, bnr 1 med felles uteareal for gnr 130, bnr 205, gnr 130, bnr 206, gnr 130, bnr 207, gnr 130, bnr 208, gnr 130, bnr 209 og eventuelt senere fradelte parseller av gnr 130, bnr 1 i Oslo kommune.

Malerhaugen AS er eier av garasjeanlegg på gnr 430, bnr 1 som skal være til felles bruk for gnr 130, bnr 205, gnr 130, bnr 206, gnr 130, bnr 207, gnr 130, bnr 208, gnr 130, bnr 209 og eventuelt senere fradelte parseller av gnr 130, bnr 1.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige sameiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. SAMEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter bl a reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, herunder dør til balkong og bod, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

§ 7. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter følgende fordelingsnøkkel.

Seksjon	Areal - BRA
1	38
2	37
3	51
4	38
5	45
6	52
Sum	261

Ovennevnte fordelingsnøkkel kan kun endres med tilslutning fra de det gjelder. Unntatt fra dette er eventuelle fellesutgifter til kabel-TV som fordeles likt pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

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

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Til dekning av Huseierforeningens kostnader til utearealer er sameiet forpliktet til å betale en årlig kontingent til Huseierforeningen beregnet forholdsmessig ut fra antall seksjoner i det enkelte sameie.

§ 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet og etter forutgående godkjenning fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av sameiermøtet før byggemelding kan sendes.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis

Side 3 av 6

skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsslag hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en representant fra hver seksjon. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen.

§ 12. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når

som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

§ 14. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen,
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er til stede på møtet.

§ 15. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med

Side 5 av 6

minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styreleder.
- Andre saker som nevnt i innkallingen

§ 16. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17. SALG/UTLEIE

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 18. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte som skal avholdes innen utgangen av april måned påfølgende år. Sameiet kan ansette forretningsfører / regnskapsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 19. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Årsmøte i Boligsameiet Kasjotten for året 2025

Kasjotten inviterer til årsmøte

Saksliste:

- Brannalarmer
- arbeid yttervegg
- Gjenstående arbeid
- Sette ned felleskostnader 10 %

1. Åpning og konstituering

- valg av møteleder
- valg av referent
- valg av to medlemmer i styret til underskriving av protokollen

2. Årsrapport 2024

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. HBRI AS fungerer som sameiets forretningsfører.

Styrets arbeid 2024

Malt gang i ny farge
Malt trapp i ny farge
Sjauet kjeller for rot og kjørte det til gjenvinning
Nye stauder og rosebusker plantet

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet.

2. Generelt om sameiet

Virksomhetens art og hvor den drives.

Selskapet er et registrert boligsameie og består av 6 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven.

Selskapet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom, samt å ivareta felles interesser og administrasjon av eiendommen.

Selskapet ligger i Gamlebyen i Oslo kommune, og har gnr. 130, bnr. 208 og org.nr. 997 549 872 637.

Arbeidsmiljø

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

Ytre miljø

Styret har ikke kjennskap til at virksomheten forurensrer det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Likestilling

Dagens styre består av seks medlemmer, hvorav tre er kvinner og tre menn.

Regnskapsførsel og revisjon Regnskapsførselen har vært utført av HBRIAS. Sameiet har ikke revisor.

Takster og forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. 80888136.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringselskapet får beskjed om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte sameier gjør inne i boligen. Ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdi grunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte sameier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, i det dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

Skader meldes av den enkelte direkte til gjensidige forsikring på telefon 23 35 82 70. Styret skal varsles så raskt som mulig.

HMS Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskaper definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskriften ved bygg-lanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning: Boligselskaper ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenheter det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Brannvernrunde av fellesområder ble tatt etter forrige årsmøte. Ellers HMS-rutiner gjennomgått inne i Styrommet.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Sameiets lån
Sameiet har fellesgjeld.

3. Regnskap 2024

Styret godkjenner regnskap for 2024

4. Budsjett 2025

Sameiet har protokollført budsjett for 2025, og vedtatt en reduksjon i felleskostnader på 10 % fra og med august 2025.

5. Valg av styreleder for 2025/6

6. Eventuelt

I sameiermøtet har eiere stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiere har rett til å møte ved fullmektig.

Årsrapport for Boligsameiet Kasjotten 2025

1. Styret

Styret har i 2024/2025 bestått av: Styreleder: Sofie Furu, valgt i 2024 for ett år.

Nestleder: Lisbeth Gjellum

Styremedlemmer: Hans Fredrik Aaby, Jo Inge Nødset, Berit Fiske Mjelve, Tor Riber, Ingrid Hopen.

2. Generelt om sameiet

Virksomhetens art og hvor den drives Selskapet er et registrert boligsameie og består av 6 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven.

Selskapet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom, samt å ivareta felles interesser og administrasjon av eiendommen. Selskapet ligger i Gamlebyen i Oslo kommune, og har gnr. 130, bnr. 208 og org.nr.

997 549 872 637.

Arbeidsmiljø Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

Ytre miljø Styret har ikke kjennskap til at virksomheten forurensar det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Likestilling Dagens styre består av seks medlemmer, hvorav fem er kvinner og en er mann.

Regnskapsføring og revisjon Regnskapsførselen har vært utført av HBRIAS. Sameiet har ikke revisor.

Takster og forsikring Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80888136. Fullverdifsikring vil si at forsikringselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringselskapet får beskjed om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte sameier gjør inne i boligen. Ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdi grunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte sameier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, i det dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

Skader meldes av den enkelte direkte til gjensidige forsikring på telefon 23 35 82 70. Styret skal varsles så raskt som mulig.

HMS Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskaper definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskriften ved bygg-/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning: Boligselskaper ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenheter det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Brannvernrunde av fellesområder ble tatt etter forrige årsmøte. Ellers HMS-rutiner gjennomgått inne i Styrerommet.

Brannsikringsutstyr I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Sameiets lån Sameiet har ikke felleslån.

Ligningsoppgave for 2020 Ligningsoppgave for 2020 ble sendt til styret 12. februar 2021, og er ivaretatt til offentlig myndighet.

2. Styrets arbeid

Styret har malt vegger og trapp i fellesareal. Styret har kjøpt inn nye hagemøbler, samt høytrykkspylet yttervegger.

2.1. Styrets planer

Styret ønsker å utbedre planer for å bedre yttervegger. Styret ønsker også å sette ned felleskostnader 10 %.

3. Kommentarer til regnskapet

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen m/noter et rettviseende bilde av sameiets stilling og drift ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Restanse fellesutgifter utgjorde ved årsskiftet kr. 0,-.

4. Budsjett

Ensjø, 13.05.25
Sofie Furu
Styreleder

Lisbeth Gellum
Nestleder

Jo Inge Nødset
Styremedlem

Hans Fredrik Aaby
Styremedlem

Berit Fiske Mjelve
Styremedlem

Protokoll 2025

Tilstede:

Sofie Furu, Lisbeth Gjellum, Karoline Rødfjell, Tor Riber, Hans Fredrik Aaby

Sak 1: Åpning av møtet, 14. mai 2025

Valg av møteleder: Sofie

Valg av referent: Sofie

Valg av to medlemmer til underskriving av protokollen: Tor og Lisbeth

Sak 2: Årsrapport 2024

Årsrapport godkjent

Sak 3: Gjennomgang av regnskapet 2024.

Godkjennes enstemmig.

Sak 4: Budsjet 2025

Post	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER		
Innkrevde felleskostnader	352 836	366949
SUM DRIFTSINNTEKTER	366 949	
DRIFTSKOSTNADER	2024	2025
Regnskapsførerhonorar	32000	33280

Drift og vedlikehold	30000	31200
Forsikringer	32350	33644
Kommunale avgifter	62000	64480
Kostnader sameie	65000	67600
Energi/fyring	32069	33000
Andre driftskostnader	3000	3120
SUM DRIFTSKOSTNADER	256419	266324
DRIFTSRESULTAT		100625
FINANSKOSTNADER		50000
FINANSINTEKTER		0
ÅRSRESULTAT		50625

Hovedpunkt for budsjett 2025:

Styret vedtar at vi setter ned felleskostnader med 10 % og ønsker å justere ned felleskostnader ytterligere, og tar en vurdering på ytterligere nedgang etter jul.

Budsjett godkjent enstemmig

Sak 5: Valg av ny styreleder og nestleder.

Lisbeth Gjellum valgt som nestleder ett år.
Jo Inge Nødset valgt som styreleder i ett år.

Sak 6: Eventuelt

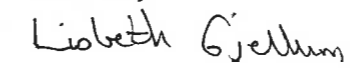
- Vinduer: Lisbeth ønsker å bytte ut vinduer.
 - Hans Fredrik sjekker med snekker om prisanslag for å bytte vinduer, og

styret plukker opp saken til høsten.

- Formaterer ny kode på Easy access dør
 - Tor ringer easy access
- Sofie kjøper inn brannvarsler og plante til fellesområdet
- Det har lekket fra en maskin i vaskekjeller.
- Karoline sjekker sin maskin og Sofie sjekker røret bak sin.
- Styret planlegger å skrape yttervegg for maling og male et nytt strøk på yttervegg til vårens dugnad.

Signert

Lisbeth Gjellum



Tor Riber



Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260136 . Vår ref.: 4496-1-5

Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Kasjotten
Organisasjonsnr: 997549872
Seksjonseier: Riber, Ingrid Karin Voll Hopen
Medeier: Riber, Tor Grude Hopen
Leilighetsnummer: 5
Adresse: Malerhaugveien 2a, 0661 OSLO
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 130
Bnr. 208

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 80888136.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208020080
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	577 684,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 536,00,-

Herav:

Huseierforeningen	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	791,00	
	3 745,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	698,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 525,-
Annen formue:	15 848,-
Gjeld:	99 916,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208020080
Restsaldo:	99 597,42
Kapitalkostnader:	746,35
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99 597,42,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

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 framgår 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Styrets kontaktinfo: ingenod@gmail.com

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.

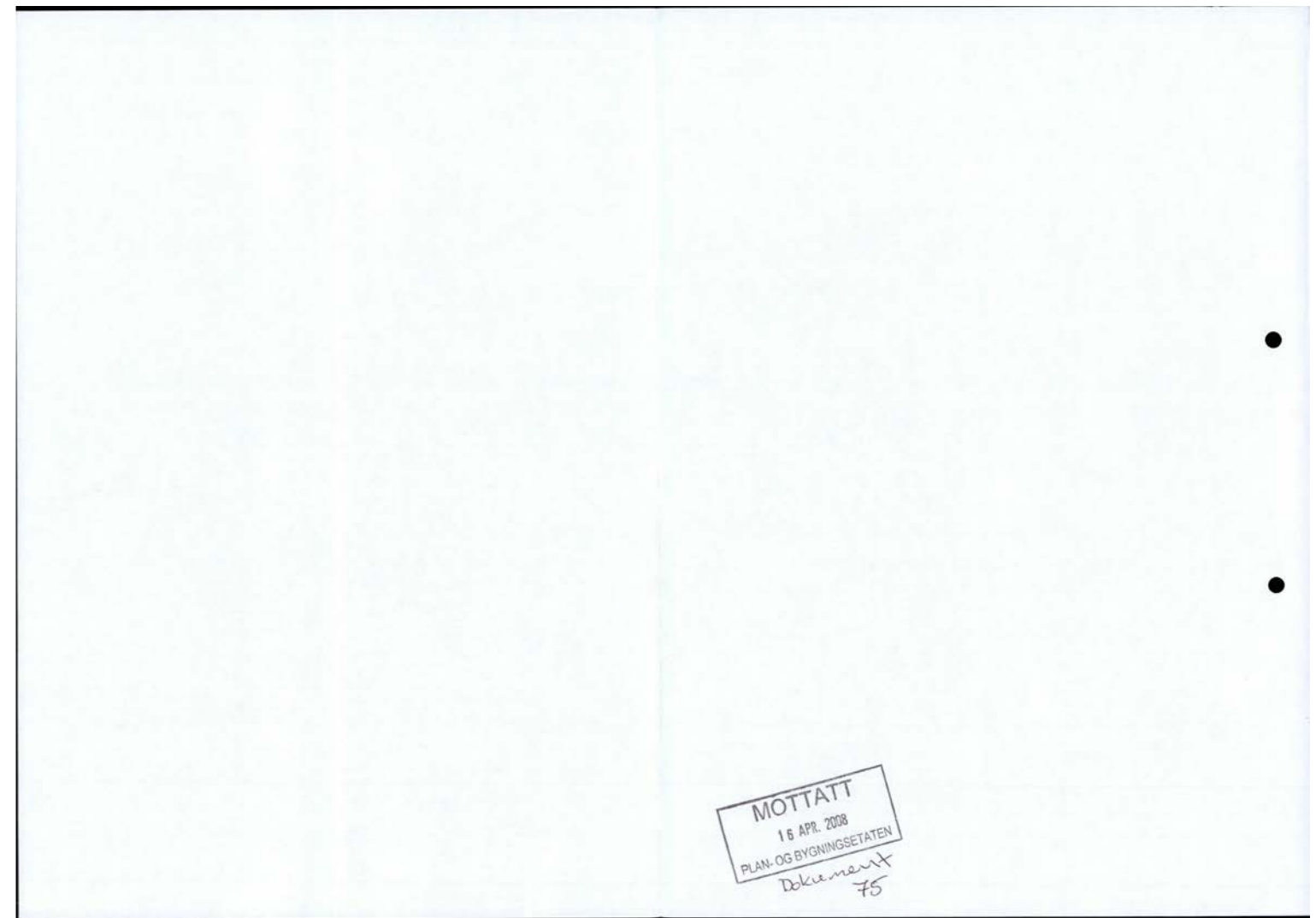
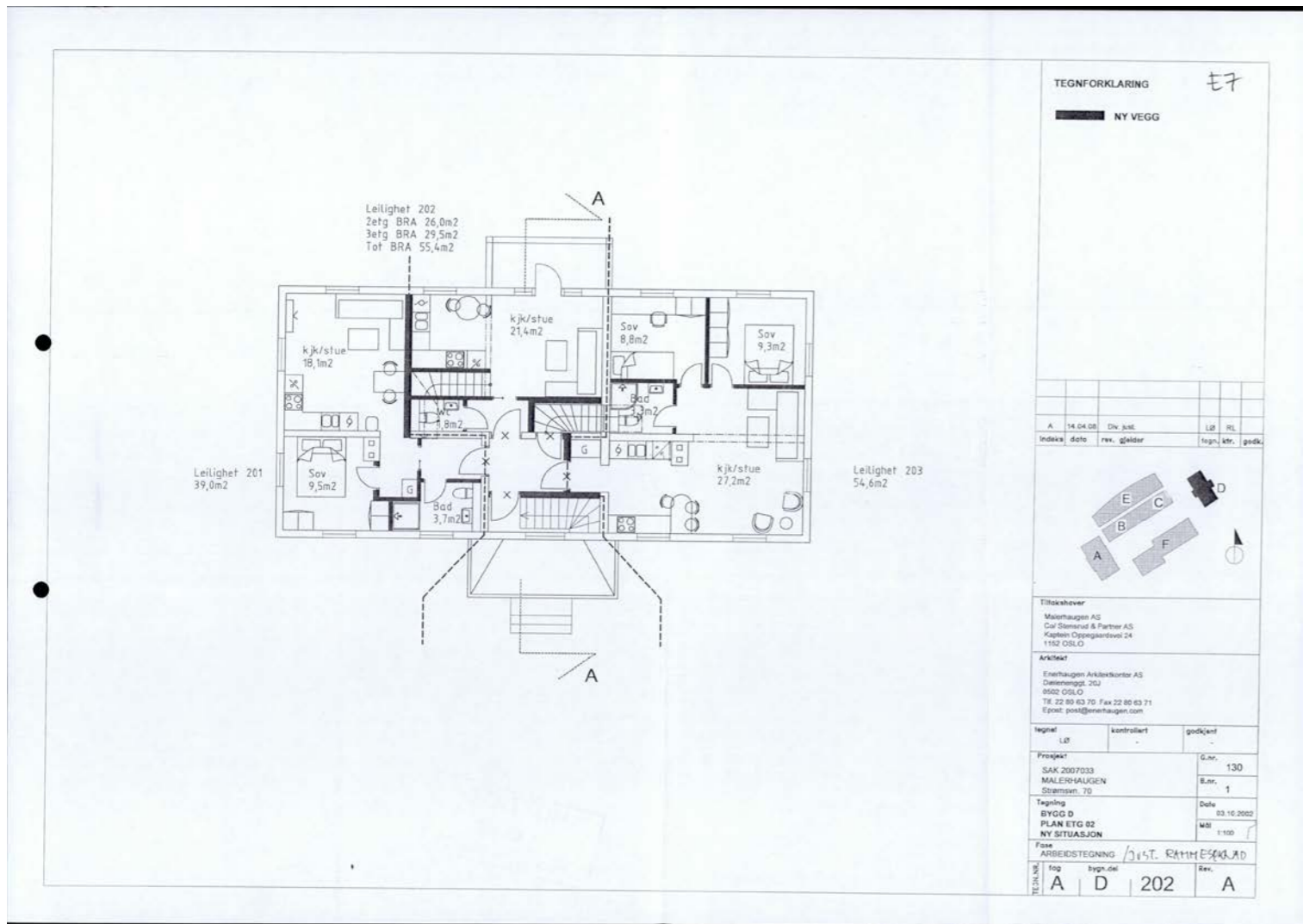
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

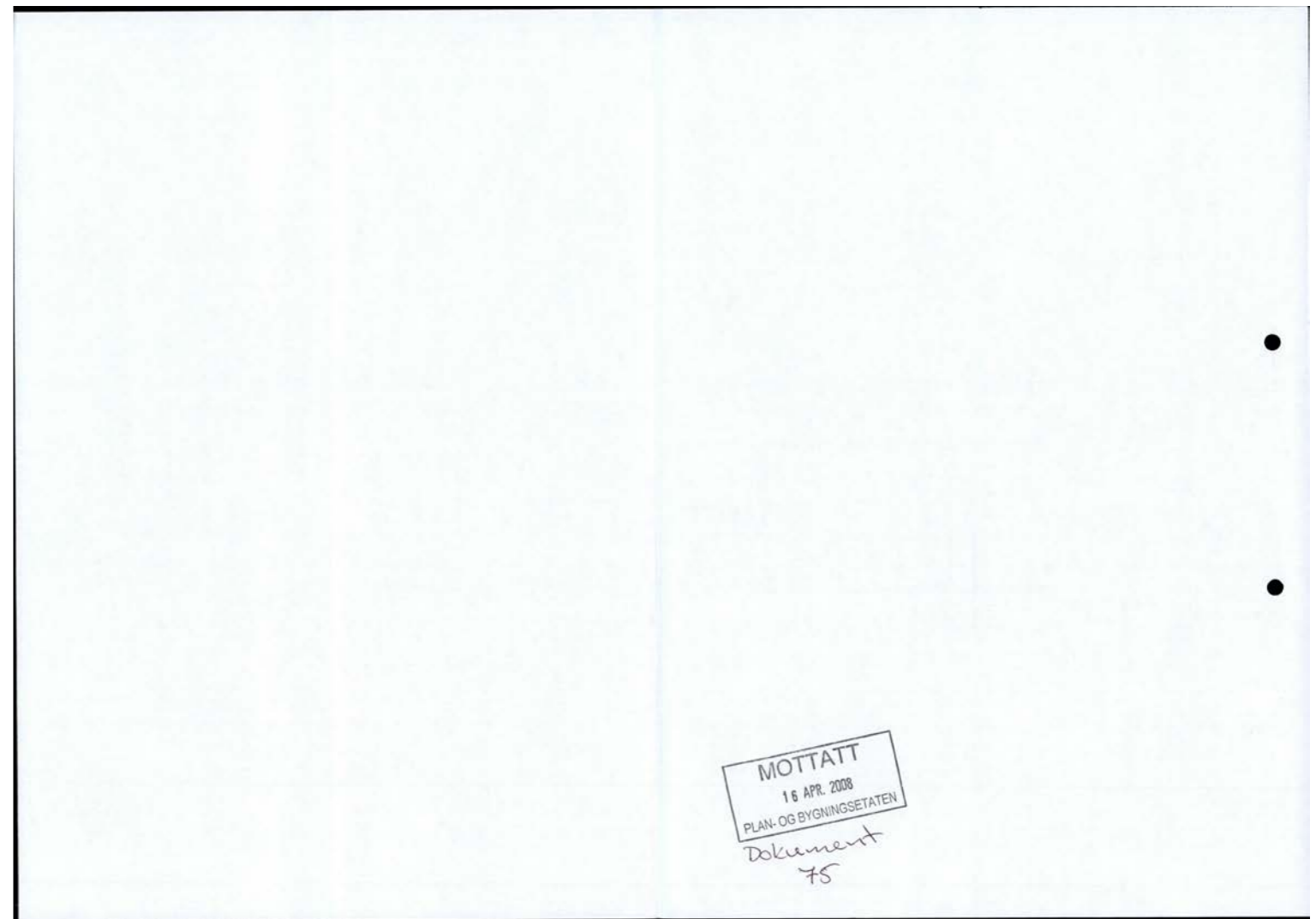
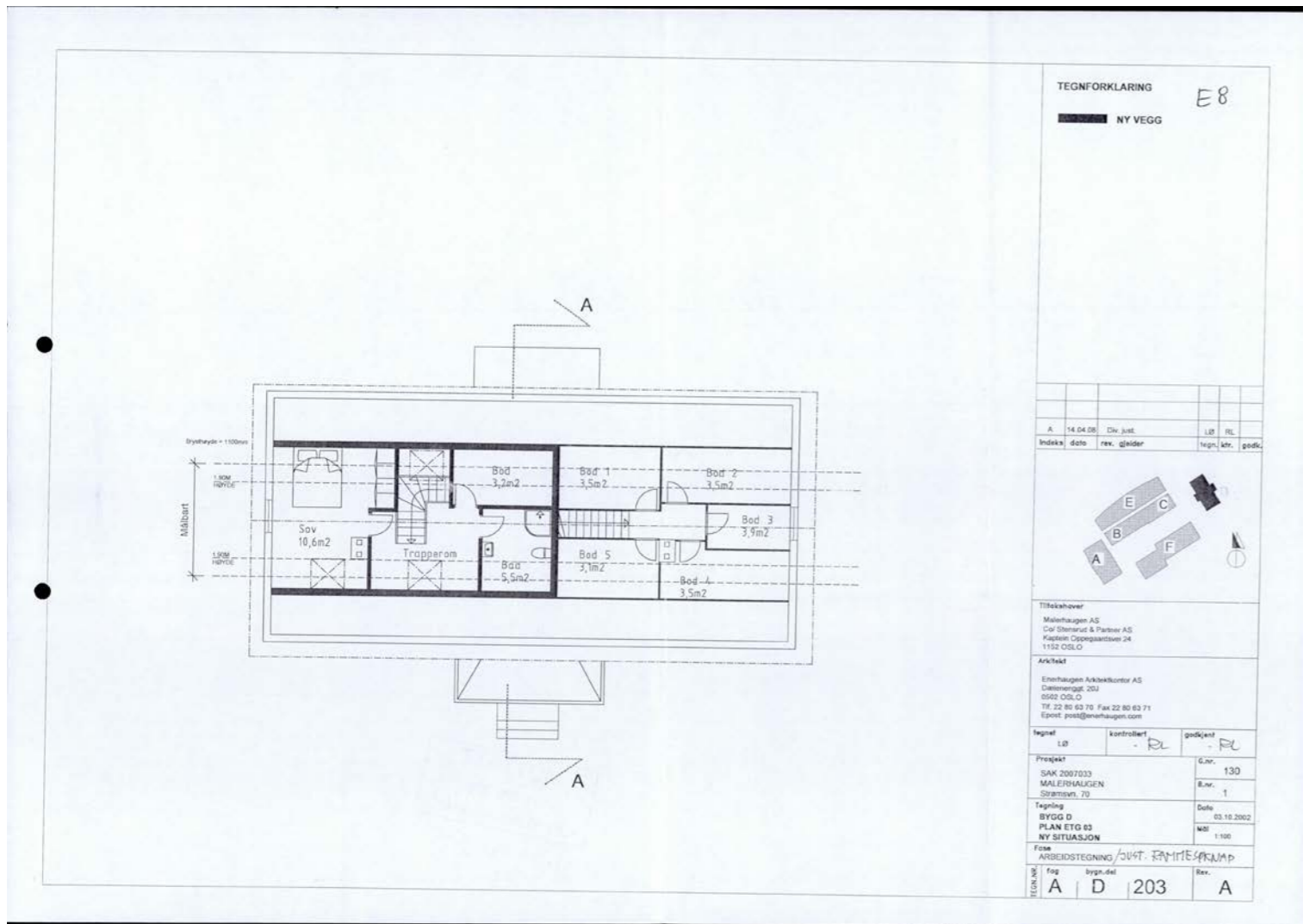
Priser og gebyrer p.t.:

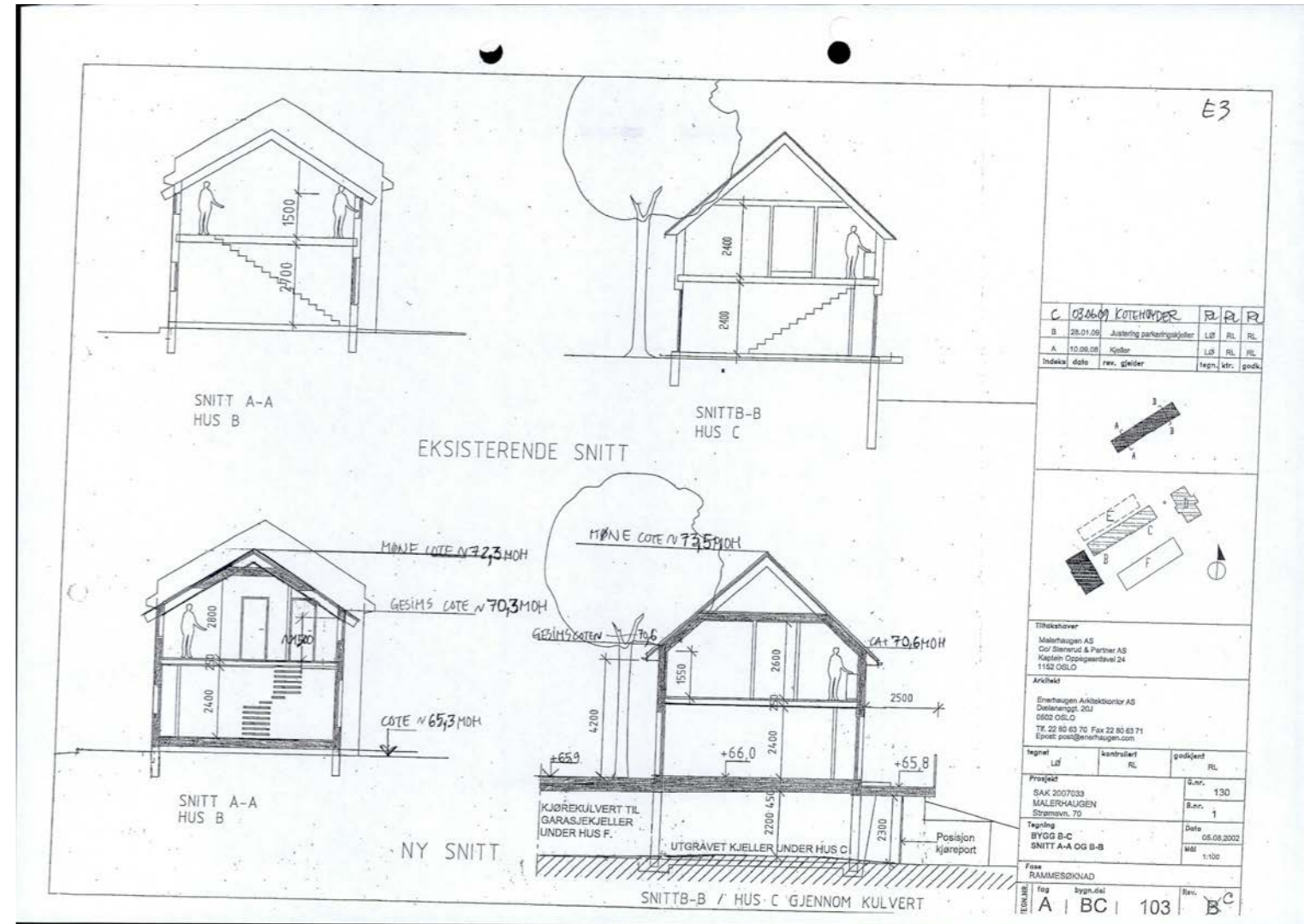
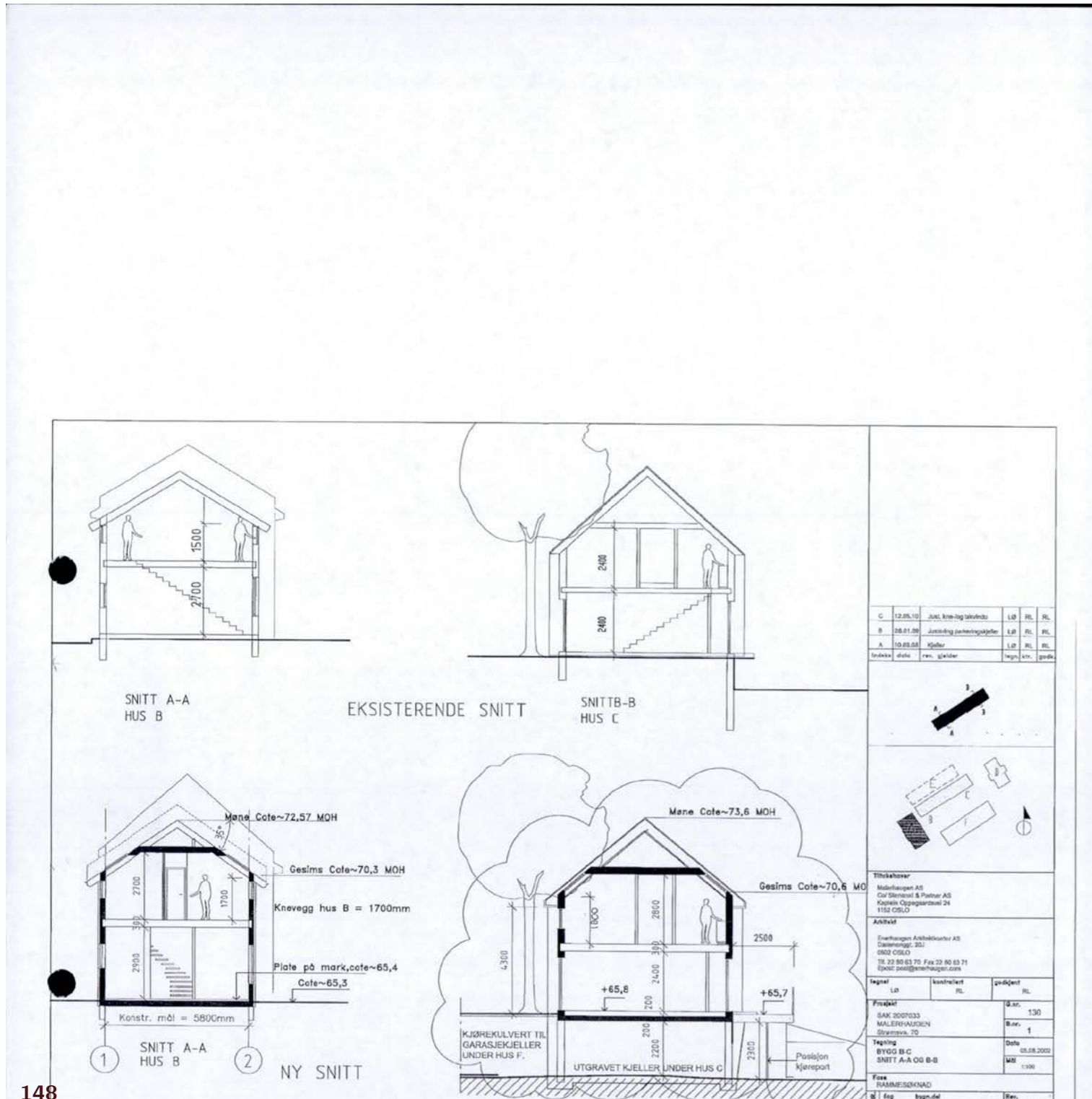
Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS









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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Dokument
96

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Malerhaugveien 2A
0661 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre