PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LENSMANN HIORTHS
ALLÉ 9B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Regulering

Energiattest

Boligkjøperforsikring informasjon

Budskjema

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Lensmann Hiorths allé 9B
0661 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 130, **Bnr.** 59, **Snr.** 12

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
63 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**5**	**4**	**0**	**1**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **02/10/2026** Rapportdato : **06/10/2026**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Lensmann Hiorths allé 9B, 0661 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 130, **Bnr.** 59, **Seksjonsnr.** 12
Hjemmelshaver	Harald Bøe Nilsen
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1948
Tomtestørrelse	Felles tomt 1499 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
3. etg	53	10	-	3
Sum	**53**	**10**	**-**	**3**
Sum BRA	**63**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
3. etg	2,50–2,60 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**
- Det er 3 tilhørende boder, en i kjeller og to på loft

ROMINNDELING

BRA-i

3. etg:

Entre
Soverom 1
Soverom 2
Stue
Kjøkken
Bad

INNVENDIGE OVERFLATER

3. etg:
Entre (slettmalt tak, slettmalte vegger og fliser på gulvet)
Soverom 1 (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Soverom 2 (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Stue (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Kjøkken (slettmalt tak, slettmalte vegger, fliser over benkeplate på veggene og parkett på gulvet)
Bad (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
63 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Bygningen er fra 1948. Det er registrert vinduer med innadslående og sidehengslet utførelse, begge med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert til 1978–2006.

Vinduer:
Innadslående vindu, Sidehengslet – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon er registrert med tilluft via naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk. Det er registrert rør-i-rør som VVS-anlegg, og vannbåren varme er registrert med radiatorer og felles varmesentral for hele boligen. Det er registrert skjult elanlegg med 7 kurser, og det er registrert oppgraderinger i anlegget.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

OM TOMTEN

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ensjø/Helsfyr i Oslo. Tomten er opparbeidet med bebyggelse, grøntarealer/hagearealer og adkomstarealer. Terrenget fremstår i hovedsak som relativt flatt til svakt skrånende. Eiendommen har en skjermet beliggenhet i et veletablert boligområde.

Grunnforhold

Ukjent

OVERORDNET VURDERING

Leilighet oppført i 1948. Boligen fremstår med registrerte tegn til alder og enkelte forhold som bør følges opp. Det er også opplyst om oppgradering av kurser i sikringsskapet i 2021.

Det er registrert eldre ytterdør og balkongdør, riss og sprekker i betongdekket på balkong, samt avvik i badet med manglende fall rundt sluket og flatt parti i dusjsonen. Våtrommets tettesjikt har også begrenset gjenværende bruks- og levetid. På kjøkkenet er det registrert svelling og skader i gulvoverflaten.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger ikke
- Det er ikke fremvist tegninger av boligen, ulovligheter eller endringer er dermed ikke avdekket

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Rekkverket på Nordvest vendt er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 93 cm).

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2021

- Nytt kurser i sikringsskap

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren radiator
- Elektriske varmekabler
- Stråleovn

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1978, 2006
- Alder dører: ukjent, 1978
- Type vinduer: Innadslående vindu, Sidehengslet
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre, PVC/plast
- Materiale dører: Tre

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Ytterdør og balkongdør er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av dørens funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av dører må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Soverom 1, Soverom 2, Stue, Bad

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

2. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for dør er forbigått

Entre, Stue

Ytterdøren/balkongdøren er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes dørens alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre dører vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av dørens funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av dører må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

TG 2 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1948
- Plassering: Sørvestvendt
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Betong
- Areal (TBA): 3 m²
- Type rekkverk: Heldekkende rekkverk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Selger opplyser om at balkonger skal utbedres via sameiet

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert riss og sprekker i betongdekket. Det anbefales å kontrollere omfanget av riss- og sprekkdannelsene nærmere, og reparasjon og tetting av berørte områder bør vurderes for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i betongdekke

Det registreres riss og sprekker i betongdekket. Forholdet skyldes trolig naturlige bevegelser i konstruksjonen, svinn i betongen, setninger eller belastninger over tid.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekker kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning, frostsprengning, korrosjon av eventuell armering og videre skadeutvikling i betongkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere omfanget av riss- og sprekkdannelsene nærmere. Reparasjon og tetting av berørte områder bør vurderes for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.

3.1 BAD

TG 1

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2014
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler, Stråleovn
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt 35 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, og terskel er ikke aktuelt. Det er registrert manglende fall 1:50 rundt sluk og flatt parti i dusjsone. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende fall 1:50 rundt sluk og et flatt parti mellom wc og dusjvegg. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Det anbefales å etablere fall mot sluk.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

2. Avvik/Årsak: Flatt parti i dusjsone

Det registreres et flatt parti på gulv mellom wc og dusjvegg. Vann blir liggende å går ikke mot sluk

Risiko/Konsekvens

Vann blir stående i dusjsonen og kan gi økt belastning på overflater og fuger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fall mot sluk.

TG 2

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2014
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest)
- Plassering av sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Begrenset gjenværende levetid for smøremembran er registrert. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold, og rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

TG 1 3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Utstyr og innredning

- Vegghengt toalett
- Servant
- Speil over innredning
- Dusj med glassdører/glassvegg
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2007
- Type: IKEA
- Overflater: Vegger: Slettmalt, Fliser over benkeplate; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Platetopp
- Type ventilator: Mekanisk felles anlegg
- Lekkasjesikring: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Eldre fuktskade og svelling på gulv ved kjøleskap er registrert. Selger opplyser om at skaden er utbedret, men det er ikke byttet gulv.

1. Avvik/Årsak: Eldre fuktskade/svelling på gulv ved kjøleskap

Kjøkken

Eldre fuktskade/svelling på gulv ved kjøleskap

Risiko/Konsekvens

Skaden kan indikere tidligere fuktbelastning i gulvet.

Anbefalte tiltak

Selger opplyser om at skaden er utbedret, men det er ikke byttet gulv

TG 1

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2014
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Luke på bad
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG IU 5.2 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Radiatorer
- Alder på varmekilde(r): Ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Felles varmesentral for hele boligen

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG IU **Ikke undersøkt**

Bygningsdelen er ikke direkte tilknyttet boligen og inngår derfor ikke i vurderingen.

TG 1 6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassering: Felles trappegang
- Antall kurser: 7
- Sist el tilsyn: 07.10.2021
- Resultat av el tilsyn: Tilfredsstillende

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Nye kurser i sikringsskap (20.3.2021)
- trukket nye forbindelser i eksisterende rør. Utbedret varmekabel. Lesket eksisterende jording på kabel (6.1.2022)
- Samsvarserklæring: Cabesa Elektro, 21.3.2021
- Samsvarserklæring: Rett Elektro AS, 6.1.2022

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Ingen vesentlige avvik er registrert. Det er ikke påvist termiske skader på elektrisk utstyr, og synlige kabler er tilstrekkelig festet. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Total: 4 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Ytterdør og balkongdør er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av dørens funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av dører må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

2 Balkonger, verandaer og terrasser

Det er registrert riss og sprekker i betongdekket. Det anbefales å kontrollere omfanget av riss- og sprekkdannelsene nærmere, og reparasjon og tetting av berørte områder bør vurderes for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.

3.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert manglende fall 1:50 rundt sluk og et flatt parti mellom wc og dusjvegg. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Det anbefales å etablere fall mot sluk.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Begrenset gjenværende levetid for smøremembran er registrert. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold, og rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

5.2 Vannbåren varme

Bygningsdelen er ikke direkte tilknyttet boligen og inngår derfor ikke i vurderingen.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

06/10/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260194
Addresse	Lensmann Hiorths allé 9B		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Harald Bøe Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden Juni 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med tilsyn fra El-tilsynet i 2021, ble det påvist brudd i varmekabel på badet. Utbedring ble gjort av M-Tek AS i regi av sameiets forsikringsselskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rapport fra M-Tek AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Som beskrevet i punktet over. M-Tek AS ble rekvirert av forsikringselskap for å utbedre feil på varmekabel som ble oppdaget etter tilsyn fra el-tilsynet i 2021. Rett Elektro AS Kontrollerte arbeidet til M-Tek AS januar 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport M-Tek ASSamsvarserklæring Rett Elektro AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle bad i sameiet ble pusset opp i 2014 under forrige eier sin botid. Arbeidene ble utført av Vangsøy Rørteknikk AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontakt megler for kopi av dokumentasjon. Dokumentasjon foreligger fysisk med kontrollrapport, og FDV-dokumentasjon mottatt fra tidligere eier. Dokumentasjon gjelder totalrehabilitering av baderom fra 2014 i regi av sameiet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har tidvis opplevd noe fuktinntrengning i vinduskarm på vindu ved sov2/Kontor ved ekstremt regnvær. Har blitt lagt silikon i karmen for å stoppe problemet. Enkelte balkonger i sameiet har det løsnet murpuss som følge av frostspreng.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har før min eiertid vært utført murarbeid på balkongene. Alle balkonger ble vedtatt utskiftet på ekstraordinær generalforsamling i 2026. Arbeidet forventes å starte opp sen høst/Vinter 2026.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt silikon i vinduskarm på kontor/sov 2 ved egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

I 2016 ble eksiterende oljefyringanlegg ombygget til bergvarmeanlegg i regi av sameiet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble i 2021 skiftet sikringsskap, installert overspenningsvern, montert spotter i gang, og trukket ny kurs til platetopp på kjøkkenet. Det ble i januar 2022 fikset en stikkontakt, og kontrollert jording på stråleovn bad ifbm tilsyn el-tilsynet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring Cabesa Elektro ASSamsvarserklæring Rett Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS 07.10.2021.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alle avvik ble utbedret. Dokumentasjon foreligger.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2026 å skifte ut samtlige 8 balkonger i sameiet. Arbeidet forventes å starte opp sen høst/vinter 2026.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, Det er besluttet at alle balkonger i sameiet skal byttes ut. Per nå ligger søknad om godkjenning hos Oslo Plan og Bygg.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utskiftning av samtlige balkonger i sameiet er vedtatt. Prosjektet er planlagt gjennomført ved opptak av fellesgjeld. Det vil bli mulighet for individuell nedbetaling. Prosjektet antas oppstart Høst/vinter 2026. Søknad ligger hos Plan og Bygg.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Det er i garderobeskap i gangen montert en kran for tilkobling til vaskemaskin av en tidligere eier. Verken jeg, eller forrige eier har brukt denne kranen, og den er etter min kjennskap ikke koblet til vann. Jeg har plugget tilkoblingen på kranen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.10.2026

Signert av *Harald Bøe Nilsen*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Rg Forvaltning

Oppdragsnr.	Vår dato
186260194	29.09.2026

Salg av eierseksjon i SAMEIET LENSMANN HIORTHS ALLE 9

Adresse:	Lensmann Hiorths allé 9B, 0661 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Harald Bøe Nilsen
Eiendom:	gnr. 130, bnr. 59, snr. 12 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt) eller eget dokument megleropplysninger dere besitter

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Allé

Babak Muktar
Partner/Eiendomsmegler

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 130, bnr. 59, snr. 12 i Oslo
Adresse: Lensmann Hiorths allé 9B, 0661 OSLO
Onr. 186260194

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: kr 4 246,61

Felleskostnader inkluderer: Internett, løpende drift og vedlikehold av fellesarealer

Fordeling av felleskostnader:
- renteutgifter Kr 0
- avdrag Kr 0
- og driftsutgifter Kr 4 246,61

Utestående krav: 0,- pr 29.09.2026

Forsikret i If Skadeforsikring Polisenr P512300.14.1 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0,- pr 29.09.2026
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 797.110,55 pr 29.09.2026
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 8,10% pr
Dato siste termin 15.09.2026

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 22 794 pr 31.12.2025
Total formue kr. 300 880 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

I forbindelse med balkong-prosjekt med oppstart i høst vil sameiet etablere et nytt felles lån.

Lånet blir fordelt etter sameiebrøken

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Må sjekkes med seksjonseier

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6215 ink mva
Innhenting av opplysninger	Kr	4375 ink mva
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		Faktura sendes til megler

Styreleder i sameiet

Navn:	Jan Øyvind Heldahl
Adresse:	
Telefon:	90712298
Fax:	
E-post:	janoyvindskaar@gmail.com

Send svar til: babak.muktar@privatmegleren.no

Dato og sted: 29.09.26 / Moss

M.Fjosted

Forretningsførers stempel/underskrift

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 01.09.2026

12 av 12 mulige stemmegivere var representert.

12 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

1. KONSTITUERING
a) Spørsmål om møtet er lovlig satt samt godkjennelse av innkallelsen.
b) Valg av møteleder.
c) Valg av protokollfører og 2 sameiere til å undertegne protokollen.
e) Godkjenning av dagsorden.

Alternativ 1 - **Vedtatt med 8 stemmer**
a) Innkallelsen godkjennes
b) Malene Finstad Bjerke fra Rg Forvaltning AS velges til møteleder
c) Malene Finstad Bjerke fra Rg Forvaltning AS velges til protokollfører, til å signere protokollen velges Jon Bjørnar Keyser og Tiril Stenvik Keyser
d) Dagsorden godkjennes

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 2: Personvalg

Valg av styremedlem.
Styremedlem Maria Vonen ønsker å trekke seg fra styret. Tiril Stenvik Keyser har sagt seg villig til å gå inn styret.

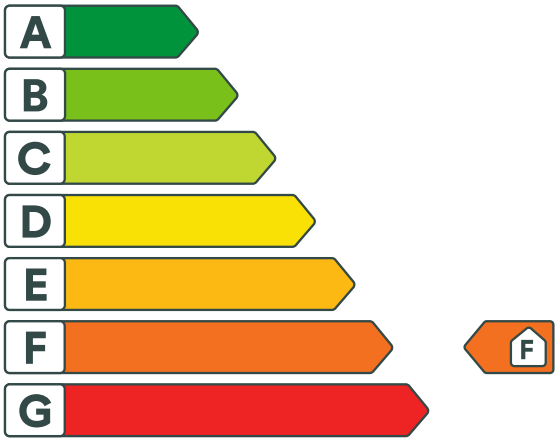
Styremedlem (1 år)	
Tiril Stenvik Keyser	**Valgt**

enova

Energiattest



Adresse **Lensmann Hiorths allé 9B, 0661 OSLO**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305573**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80287755**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **278,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 338 kWh**

Lensmann Hiorths allé 9B, 0661 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Lensmann Hiorths allé 9B, 0661 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BankID Qualified Signing
Heldahl, Jan Øyvind
2026-04-07
BankID Qualified Signing
Vonen, Maria Njølstad
2026-04-09
BankID Qualified Signing
Keyser, Bjørnar
2026-04-14

Årsregnskap 2025
Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 458 812

Resultatregnskap

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Fakturerte felleskostnader	2	641 142	617 688
Innbetalt på lån og renter		113 064	533 685
Sum driftsinntekter		754 206	1 151 373
Godtgjørelse til styret	3	17 115	45 640
Avskrivning av påkostning bygg, i takt med lån	4	41 305	451 296
Renovasjon, vann, avløp o.l.		132 646	122 748
Lys, varme i fellesarealer og fyring	5	85 324	88 660
Kabel-TV/bredbånd		44 578	40 556
Vaktmestertjenester/gressklipping/måking	5	48 000	48 000
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	5	58 998	475 523
Reparasjoner og vedlikehold utstyr	5	0	7 062
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	3	44 866	46 250
Honorar ekstern styreleder	3	93 033	31 406
Forsikringer	5	56 028	47 520
Annen driftskostnad	5	30 424	24 223
Sum driftskostnader		652 317	1 428 885
Driftsresultat		101 889	-277 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 015	3 307
Annen finanskostnad	6	70 569	82 145
Resultat av finansposter		-67 554	-78 839
Årsresultat	**7**	**34 335**	**-356 350**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		34 335	-356 350
Sum overføringer		34 335	-356 350

Balanse

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

Eiendeler	**Note**	**2025**	**2024**
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygningsmessige installasjoner	4	830 935	872 240
Sum varige driftsmidler	4	830 935	872 240
Sum anleggsmidler		830 935	872 240
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring felleskostnader	8	0	193
Andre kortsiktige fordringer		41 961	34 376
Sum fordringer		41 961	34 569
Bankinnskudd		264 023	253 508
Sum omløpsmidler		305 984	288 077
Sum eiendeler		**1 136 919**	**1 160 317**

Balanse

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

Egenkapital og gjeld	**Note**	**2025**	**2024**
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sameiets opptjente kapital		179 851	145 516
Sum opptjent egenkapital		179 851	145 516
Sum egenkapital	7	179 851	145 516
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	830 935	872 240
Sum annen langsiktig gjeld		830 935	872 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	7 472	36 225
Annen kortsiktig gjeld	9	118 661	106 336
Sum kortsiktig gjeld		126 133	142 561
Sum gjeld		957 068	1 014 802
Sum egenkapital og gjeld		**1 136 919**	**1 160 317**

Oslo, 07.04.2026
Styret i Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

Jon Bjørnar Keyser	Jan Øyvind Heldahl	Maria Njølstad Vonen
styremedlem	styreleder	styremedlem

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

NOTE 2 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er fordelt 100% etter sameiebrøken.

Sameiebrøken er bekreftet med uthenting fra Kartverket og fordeler seg slik:

Seksjon	Eierandel	Andel lån
1	5	5
2	6	6
3	6	
4	5	
5	5	
6	6	
7	6	
8	5	5
9	5	
10	6	6
11	6	
12	5	
SUM	66	22

Inntektsførte felleskostnader tilsvarer fakturerte felleskostnader og parkering i løpet av året. Felleskostnader faktureres med kr 812,60 per eierandel for de store og kr 849,32 for de små.

Seks seksjoner har valgt å benytte IN-ordning og nedbetalt sin andel av felleslånet.

NOTE 3 STYRE-, REGNSKAPSFØRER- OG FORRETNINGSFØRERHONORAR

Honorar	2025	2024
Styrehonorar	15 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	5 640
Sum	17 115	45 640

Styregodtgjørelse

Styrehonorar er utbetalt for periode 2024/2025 og fordeler seg slik:

Styremedlem	15 000
Totalt utbetalt styrehonorar	15 000

Styrehonorar for perioden 2025/2026 blir utbetalt etter årsmøtet i 2026. Sameiet har ekstern styreleder som fakturerer månedlig. Honorar til styreleder i 2025 er kr 93 033

Honorar til forretningsfører og regnskapsfører utgjør kr 43 428 for 2025.
Dette splittes ca 25% på forretningsfører og 75% på regnskapsfører.

I tillegg er det betalt for øvrige tjenester hos regnskapsfører kr 1 438 inkl. mva og for øvrige tjenester hos forretningsfører kr 0 inkl. mva.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	3 850 000	3 850 000
= Anskaffelseskost 31.12.25	3 850 000	3 850 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	3 019 065	3 019 065
= Bokført verdi 31.12.25	830 935	830 935
Årets ordinære avskrivninger	41 305	41 305

Installasjon avskrives i takt med nedbetaling av lån

NOTE 5 FORSIKRINGER OG ANNEN DRIFTSKOSTNAD

Kostnader til kommunale avgifter, strøm og TV/internett gjelder 12 måneder og er periodisert korrekt.

Vaktmestertjenester på kr 48 000 inneholder også renhold.

Reparasjons- og vedlikeholdskostnader inneholder:
Murerarbeid, parkeringsskilt, pulverhåndslukker, skilt brannslukker, service varmepumper og 2 stk lamper i trappeoppgang.

Andre driftskostnader gjelder tilgang til Tripletex, containerleie, medlemsskap i Huseiernes Landsforbund og bankgebyrer.

Forsikringen gjelder forsikringspremie til IF på kr 56 028.

NOTE 6 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Gjeldsbrevlån i DNB:

Lånebeløp	3 500 000
Nedbetalt tidligere år	-2 627 760
Gjeld pr 01.01.2025	872 240
Årets avdrag	41 305
Gjeld pr 31.12.2025	830 935
Rentekostnad	70 569

Rentekostnader inneholder også gebyrer lån.
Innfrielse av lånet er 15.07.2037.

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Sameiets opptjente kapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	145 516	145 516
Pr 01.01.2025	145 516	145 516
Årets resultat	34 335	34 335
Pr 31.12.2025	179 851	179 851

NOTE 8 FORDRINGER

	2025	2024
Fordring felleskostnader til pålydende	0	193
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	0	193

Andre kortsiktige fordringer gjelder forskuddsbetalte kostnader for 2026.

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

All forfalt leverandørgjeld er betalt pr dato.

Annen kortsiktig gjeld gjelder forskuddsbetalt felleskostnad på kr 102 586 påløpt kostnad på kr 13 036, og påløpt rente på lån kr 3 038.

BankID Qualified Signing
Skogsrud, Tea
2026-05-28
BankID Qualified Signing
Vonen, Maria Njølstad
2026-05-29

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 30.04.2026

Sted: Kontoret til Alle Tall/Styrebistand, Oslo - Karoline Kristiansens vei 1, 0661 Oslo

6 av 12 mulige stemmegivere var representert.

3 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

1. KONSTITUERING
a) Spørsmål om møtet er lovlig satt samt godkjennelse av innkallelsen.
b) Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter.
c) Valg av møteleder.
d) Valg av protokollfører og 2 sameiere til å undertegne protokollen.
e) Godkjenning av dagsorden.

Vedtak: - **Enstemmig vedtatt**
a) Innkallelsen ble godkjent uten anmerkninger
b) Antall møtende: 3 seksjoner og 3 fullmakter, det vil si 6 stemmeberettigede.
I tillegg stilte styreleder Jan Øyvind Heldahl og forretningsfører Malene Finstad Bjerke
c) Malene Finstad Bjerke ble valgt til møteleder
d) Malene Finstad Bjerke ble valgt til protokollfører. Til å signere protokollen ble Maria Vonen og Tea Skogsrud
e) Dagsorden ble godkjent

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Årsregnskap for 2025 følger vedlagt.

Regnskapet viser et overskudd på kr 34 335. Sameiet hadde pr 31.12.2025 kr 264 023 på konto.

Forslag til vedtak: - **Enstemmig vedtatt**
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 3: Budsjett

Budsjett for 2026 følger vedlagt. Det er i budsjettet ikke foreslått økning i ordinære felleskostnader.
Det skal likevel bemerkes at det vil komme en økning på lån og renter i høst når sameiet går i gang med balkong-prosjektet.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Budsjettet tas til etterretning.

Sak 4: Styrehonorar

Det er i budsjettet avsatt for honorar til styreleder på kr. 62 508.
I tillegg er det satt av kr 15 000 til hvert av styremedlemmene.

Forslag til vedtak: - **Enstemmig vedtatt**
Foreslått honorar godkjennes

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Valg av styre og kritisk revisor

Det skal velges følgende;

Styreleder (1 år)
Styremedlem (1 år)
Styremedlem (1 år)
Vara (1 år)

Kritisk revisor

Styreleder	
Jan Øyvind Heldahl	**Enstemmig valgt**
Styremeldem	
Jon Bjørnar Keyser	**Enstemmig valgt**
Styremedlem	
Maria Vonen	**Enstemmig valgt**
Vara	
Ragna Bergestuen Austdal	**Enstemmig valgt**

Maria Vonen ønsket ikke å fortsette i styret. Det har ikke kommet inn andre kandidater. Maria forsetter derfor i styret mens det jobbes med å finne en ny kandidat. Det vil bli satt opp et ekstraordinært årsmøte for endring av styret.
Kritisk revisor: Anna Proohf ble i 2025 valgt som kritisk revisor. I henhold til vedtekter sitter revisor frem til ny blir valgt. Det ble ikke valgt ny kritisk revisor på årsmøtet i 2026 og Anna Proofh sitter derfor fortsatt.

Sak 6: Forslag om innkjøp av felles beredskapslager

Det er kommet inn forslag om at sameiet går til anskaffelse av et felles beredskapslager.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Styret gis fullmakt til å gå til innkjøp av et felles beredskapslager.

Sak 7: Endring av vedtekter

Det foreslås at det i sameiets vedtekter KAP. 2. RÅDERETT legges til følgende punkt;

§ 2-5 Eksklusiv råderett plenareal
Leiligheter med direkte utgang til hagen tildeles eksklusiv bruksrett til det terrasse- og/eller plenarealet som ligger direkte utenfor deres respektive leiligheter.
Bruksretten omfatter bruk som privat uteplass innenfor sameiets ordensregler. Det løpende vedlikeholdet av arealet ivaretas av brukerne. Eventuelle fysiske endringer av arealet krever forhåndsgodkjenning fra styret.
Ved etablering av hekk på plenarealet stilles det krav til åpning i hekken ned mot lekeplassen, dette av brannvernmessige årsaker.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Vedtektene oppdateres med § 2-5
Eksklusiv råderett plenareal:
Leiligheter med direkte utgang til hagen tildeles eksklusiv bruksrett til det terrasse- og/eller plenarealet som ligger direkte utenfor deres respektive leiligheter.
Bruksretten omfatter bruk som privat uteplass innenfor sameiets ordensregler. Det løpende vedlikeholdet av arealet ivaretas av brukerne. Eventuelle fysiske endringer av arealet krever forhåndsgodkjenning fra styret.
Ved etablering av hekk på plenarealet stilles det krav til åpning i hekken ned mot lekeplassen, dette av brannvernmessige årsaker.

Mot: 0 stemmer

Sak 8: Nedbetaling av fellesgjeld

I forbindelse med balkong-prosjekt med oppstart i høst vil sameiet etablere et felles lån. Lånet blir fordelt etter sameiebrøken. Det er ønskelig med mulighet for seksjonene å innfri sin andel av lånet.

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Sameiet godtar individuell nedbetaling av fellesgjeld. Innfrielse av lånet må skje i sin helhet, og kan ikke delbetales.
Når en seksjon har innfridd sin andel av lånet etter eierbrøken er seksjonseier fri for forpliktelser vedrørende lånet.

Mot: 0 stemmer

Resultatrapport

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

01.01.2025 - 31.12.2025

Resultat (2025)		
Regnskapskonto	Budsjett 2026	2025
Driftsresultat		
3605 Fakturerte felleskostnader	656 808,00	641 142,00
3660 Fakturert lån og Renter	110 292,00	113 064,00
Annen driftsinntekt	**767 100,00**	**754 206,00**
Driftsinntekter	**767 100,00**	**754 206,00**
5330 Godtgjørelse til styret	45 000,00	15 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	6 345,00	2 115,00
Lønnskostnad	**51 345,00**	**17 115,00**
6000 Avskr. bygn. og annen eiendom	45 855,00	41 305,00
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	**45 855,00**	**41 305,00**
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	135 777,92	132 646,00
6340 Lys, varme og fyring i felles arealer	100 000,00	85 324,00
6350 Kabel - Tv / Bredbånd	61 776,00	44 578,00
6370 Avfallshåndtering / Containerleie	5 000,00	4 485,00
6380 Vaktmester tjenester / gressklipping / måking	48 000,00	48 000,00
6600 Reparasjoner og vedlikehold bygninger		*58 998,00*
6705 Regnskapshonorar	34 000,00	31 756,00
6706 Regnskapshonorar - andre tjenester	1 500,00	1 438,00
6707 Forretningsførerhonorar	12 500,00	11 672,00
6790 Annen fremmed tjeneste	62 508,00	93 032,00
6810 Tripletex	8 400,00	7 300,00
6811 Styret.com		
6940 Porto		105,00
7400 Kontingent Huseiernes Landsforbund, fradragsberettiget	2 200,00	2 200,00
7500 Forsikringspremie	61 236,00	56 028,00
7740 Øredifferanse		- 2,00
7770 Bank og kortgebyrer	6 500,00	6 349,00
7790 Annen kostnad		9 988,00
Annen driftskostnad	**539 397,92**	**593 897,00**
Driftskostnader	**636 597,92**	**652 317,00**
Driftsresultat	**130 502,08**	**101 889,00**
Finansinntekter og finanskostnader		
8050 Annen renteinntekt		3 015,00
Annen finansinntekt	**0**	**3 015,00**
Finansinntekter	**0**	**3 015,00**
8160 Rentekostnader lån	64 436,00	70 569,00
Annen finanskostnad	**64 436,00**	**70 569,00**
Finanskostnader	**64 436,00**	**70 569,00**
Årsresultat	**66 066,08**	**34 335,00**

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 9

Sist endret på sameiermøtet 30.04.2026

KAP. 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er sameiet Lensmann Hiorths Alle 9. Sameiet ligger i Oslo kommune

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2. RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende bod og parkeringsplass, samt rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.
Bruksenhetene må kun nyttes til bolig og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Sameier
Bare fysiske personer kan være sameiere. Hver sameier har en ideell andel av hele eiendommen, som svarer til sameiebrøken som er angitt i tinglyst skjøte.

§ 2-3 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, se dog §2-4. Den enkelte sameier har ikke innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett.

§ 2-4 Godkjennelse av nye sameiere og søknad om utleie
Erverver av seksjon må meldes til styret for godkjennelse. Styret kan bare nekte på saklig grunnlag.

Utleie av hybel eller hele leiligheten er ikke tillatt uten styrets samtykke. Utleie kan bare nektes hvis det er saklig grunn til det. Utleie endrer ikke sameiernes plikter overfor sameiet.

Sameiet har for krav mot sameieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp. Jfr. eierseksjonslovens § 31.

§ 2-5 Eksklusiv råderett plenareal
Leiligheter med direkte utgang til hagen tildeles eksklusiv bruksrett til det terrasse og/eller plenarealet som ligger direkte utenfor deres respektive leiligheter.

Bruksretten omfatter bruk som privat uteplass innenfor sameiets ordensregler. Det løpende vedlikeholdet av arealet ivaretas av brukerne. Eventuelle fysiske endringer av arealet krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Ved etablering av hekk på plenarealet stilles det krav til åpning i hekken ned mot lekeplassen, dette av brannvernmessige årsaker.

KAP. 3 SAMEIEMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling
Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - Fullmakt
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsformer.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning for styret
2. godkjenning av årsregnskap
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret og revisor
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker om er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) Tiltak om har sammenheng med sameiernes bo – eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene,
h) Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiet karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3- tre – medlemmer med et varamedlem. Minst 2 – to – av styrets medlemmer skal velges blant sameierne og bo i gården. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinært sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet.

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for ordentlig og skikkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp - og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, kan fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et a konto beløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt jfr. eierseksjonsloven § 38

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det for sameiers egen regning

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar

Enhver sameier har plikt til å delta på dugnader.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38

§ 5-7 Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse a seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 kommer til anvendelse, såfremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

HUSORDENSREGLER

Lensmann Hiorths Alle 9

1. Det påhviler alle eiere og leietakere av leiligheter å være med på å holde gårdsplassen, beplantning og trappeoppganger rene og i orden. Alle bør følge styrets oppslåtte skjema for gressklipping, dugnad og snømåking mv. Unnlatelse av dugnadsdeltagelse medfører gebyr.

2. Oppsetting av blomsterkasser, markiser, balkongskjermer, antenner og liknende må kun foretas etter godkjenning av styret slik at det oppnås enhet i det utvendige utstyret for huset.

3. Alle har plikt til å påse at alle ytterdører er låst til enhver tid, og at utelys og lys i oppgangen og kjeller/loft blir slått av og på etter bruk.

4. Bilparkering skjer på faste plasser tildelt hver enkelt leilighet. Sportsartikler, barnevogner og liknende bør ikke settes i oppgangene . **Kun** sportsartikler kan settes i sportsboden.

5. Beboerne kan ikke lagre møbler, hvitevarer, kasser og liknende andre steder enn i sine egne tildelte loft -og kjellerboder.

6. Alle fellesrom må etter bruk bringes i orden og være rene. Vaskerommet kan ikke brukes søn -og helligdager. Vasketid: mandag - fredag: 0800. -1400 og 1400 – 2100. Lørdag:0800 – 1400.

7. Risting av tepper, matter og liknende skal ikke foretas ut gjennom vinduer eller fra balkong. Eventuelt tørking og lufting av tøy på balkonger skal gjøres slik at det ikke kan sees utenfra.

8. Normalt skal det være ro i huset mellom kl.2300 – 0700.

9. Overdragelse og fremleie av leiligheter må meddeles styret slik at styret har oversikt over hvem som bor i huset.

10. Nabovarsel ved boring og annet vedlikehold som er støyende, varsles og henges opp i begge oppganger.

11. Ved grilling på bakkeplan under balkonger eller i andre etasje bør det brukes elektrisk grill.

Styret 2006

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VANGSØY RØRTEKNIKK AS
Vålerenggata 2B
0657 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408137-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Dato: 22.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	LENSMANN HIORTHS ALLÉ 9	Eiendom:	130/59/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Lensmann Hiorths allé 9	Adresse:	Lensmann Hiorths allé 9, 0661 OSLO
Søker:	VANGSØY RØRTEKNIKK AS	Adresse:	Vålerenggata 2B, 0657 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LENSMANN HIORTHS ALLÉ 9

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 16.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Lensmann Hiorths allé 9, Lensmann Hiorths allé 9, 0661 OSLO, sven@as-stormfelt.no

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

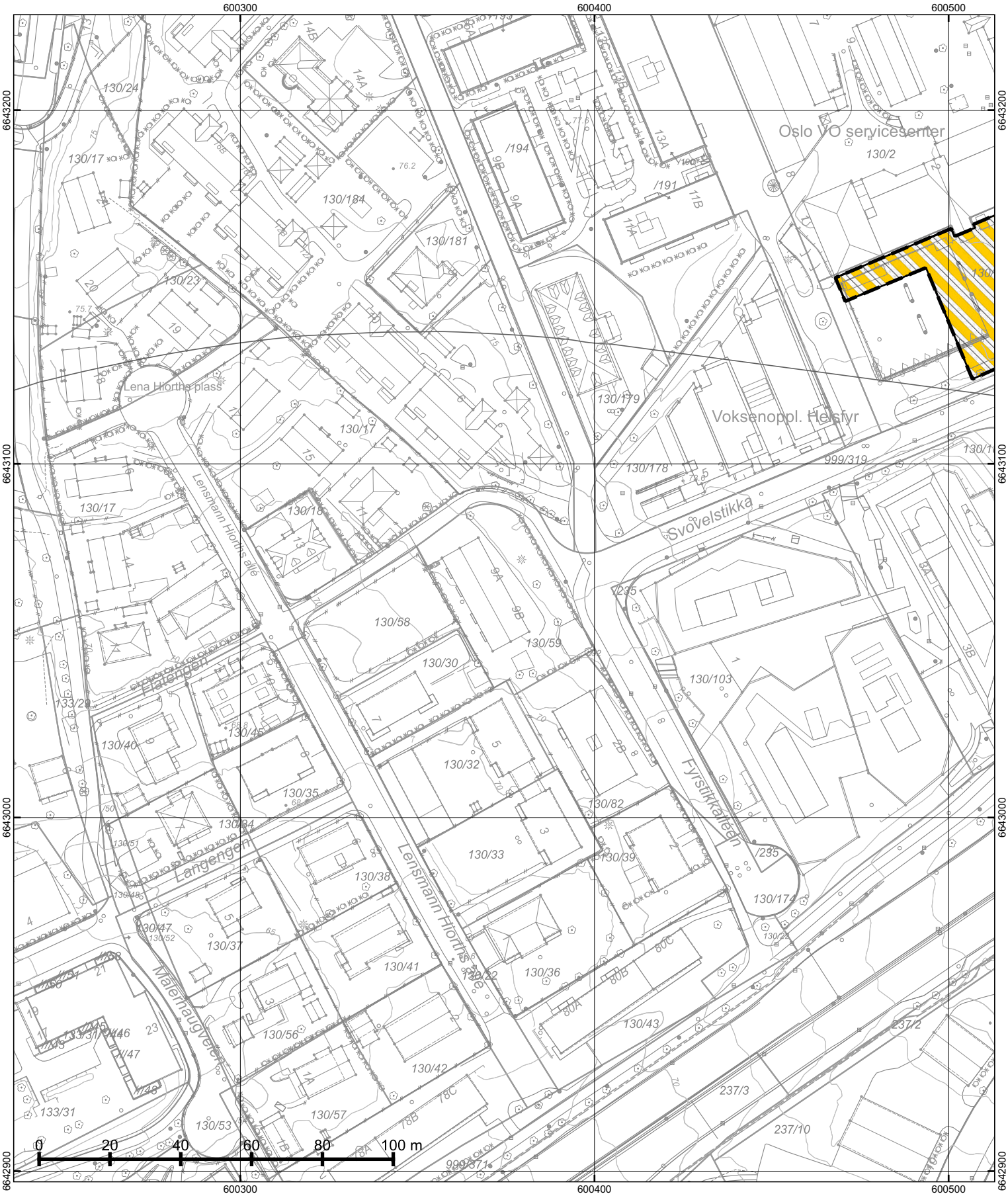
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163659/ 86540727

Deres ref.:

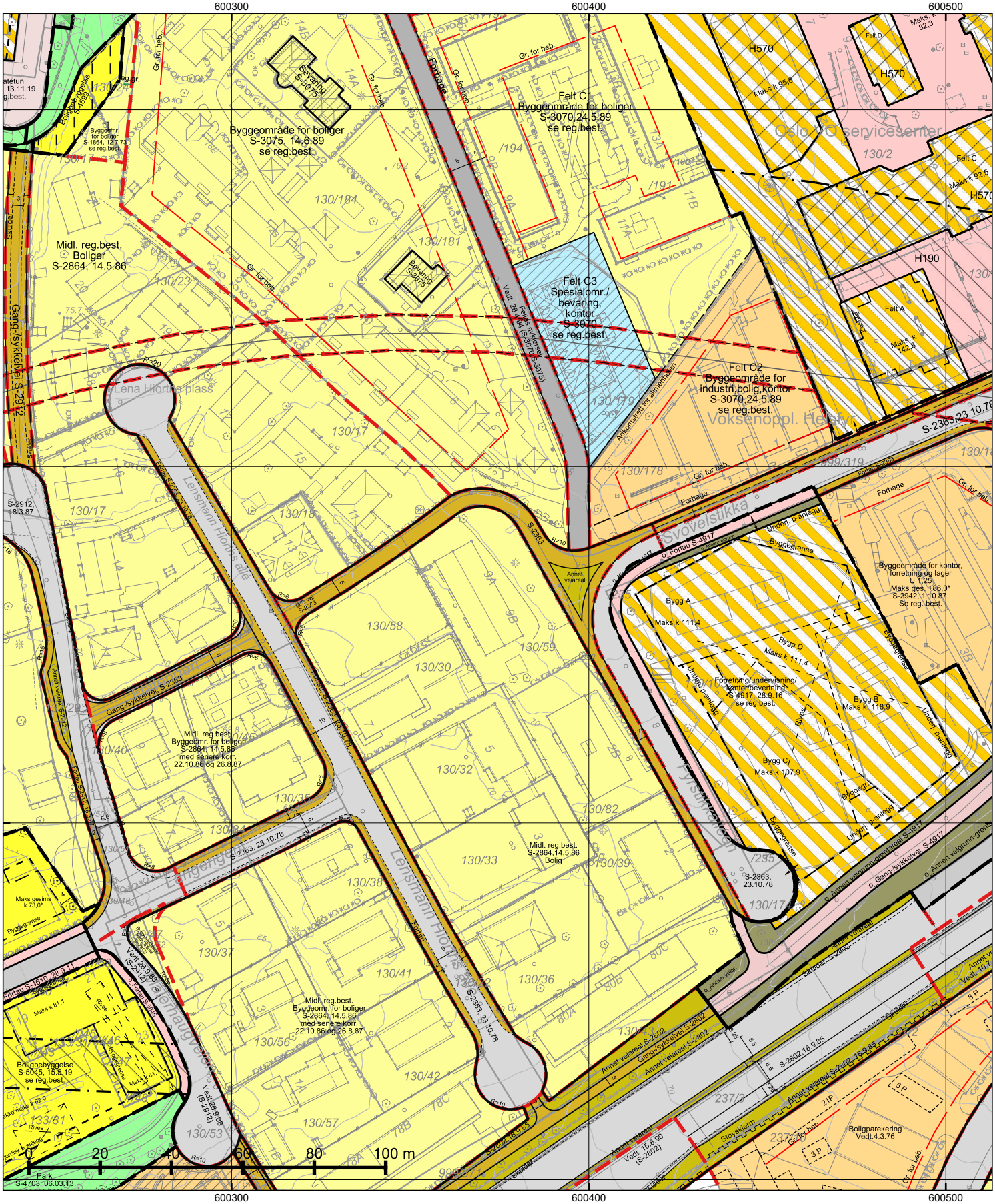
Adresse:

Kommentar:

Gnr/Bnr: 130/59

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

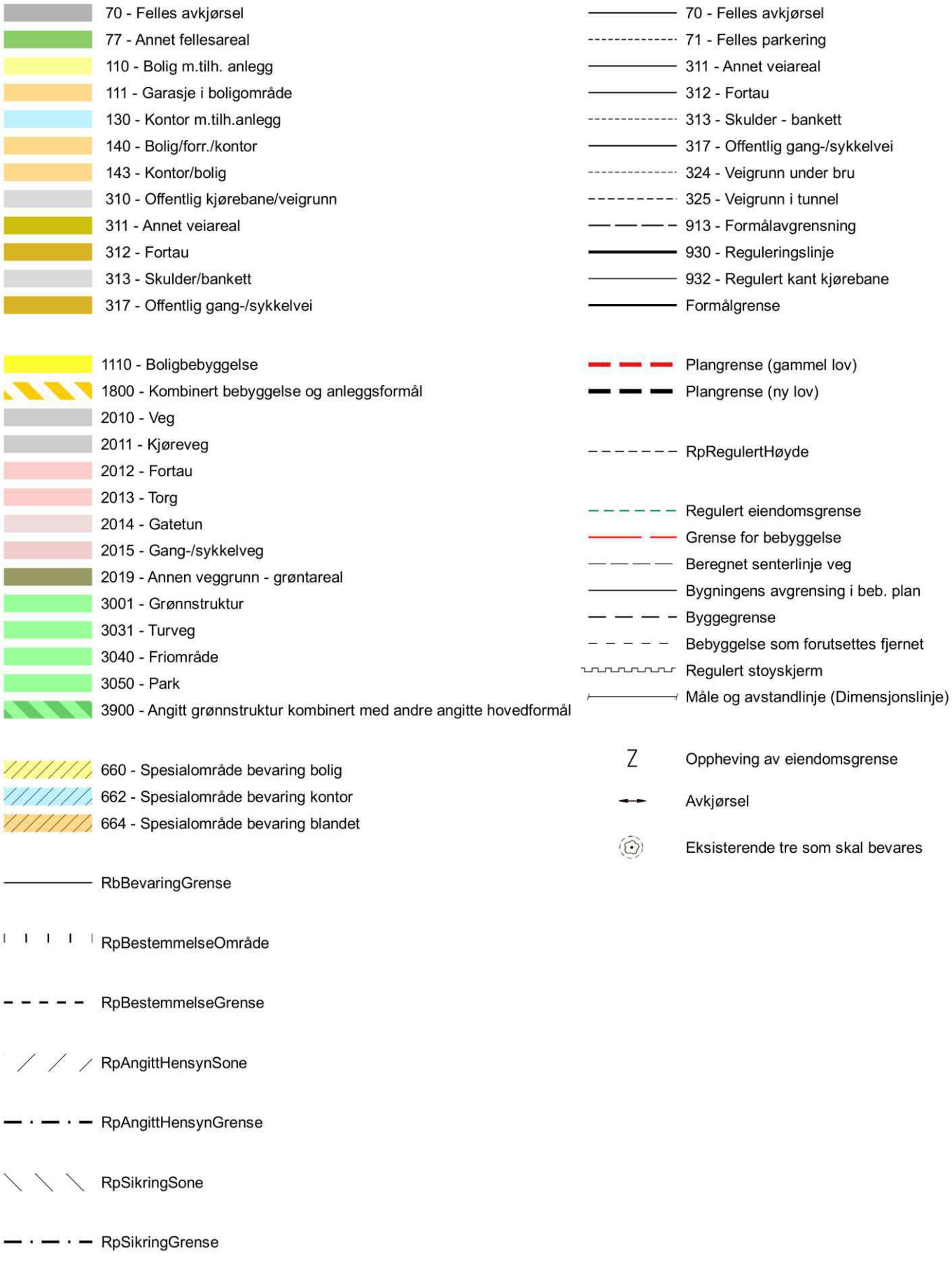
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

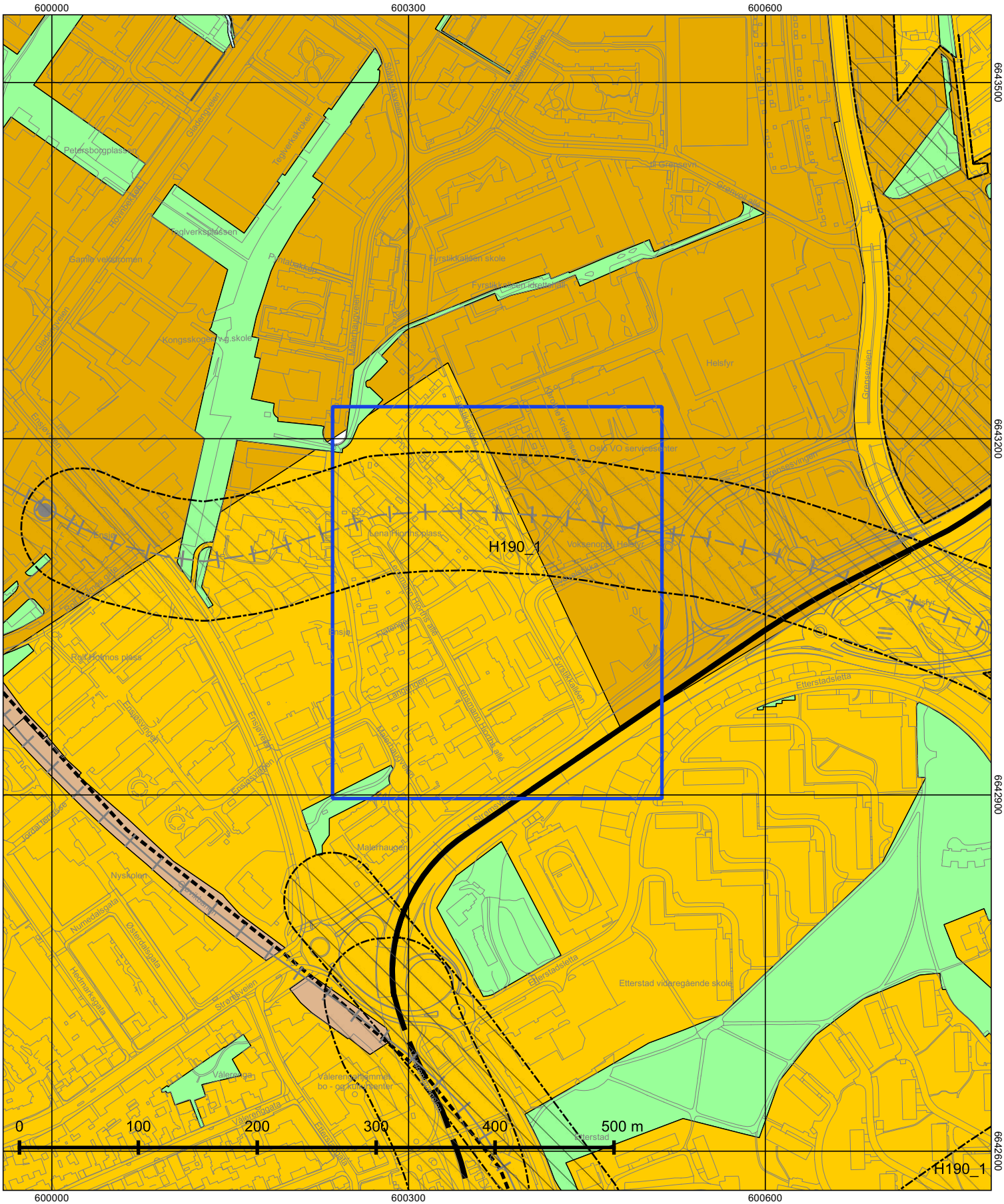
PlottID/Best.nr: 163659/ 86540727
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/59

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163659/86540727
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





etakst

BEFART 01.10.2026

AKTIVERT 08.10.2026

REF 3ltms

Lensmann Hiorths allé 9 B, 0661 OSLO

301-130/59/0/12

OPPDRAGSGIVER
Harald Bøe Nilsen
haraldboenilsen@hotmail.no
+47 974 36 260

etakst

Meglers verdivurdering

5 750 000

EKSKL FELLESGJELD

0	5 750 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1948
Soverom	2
Etasje	3
Fellesutgifter	4 247
Formue	22 794

AREAL

BRA-i	53 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Malerhaugveien 11, 0661 Oslo	03.12.2024	6 600 000	64 169	6 664 169	1924	51 m²
Lensmann Hiorths Allé 17, 0661 Oslo	30.10.2025	7 750 000	148 262	7 898 262	1924	51 m²
Lensmann Hiorths Allé 21, 0661 Oslo	05.11.2025	7 750 000	147 981	7 897 981	1924	51 m²

Leiligheten har en god standard og ansees som lett omsettelig i dagens marked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER
Andre Ekeland
andre.ekeland@privatmegleren.no
90686001

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

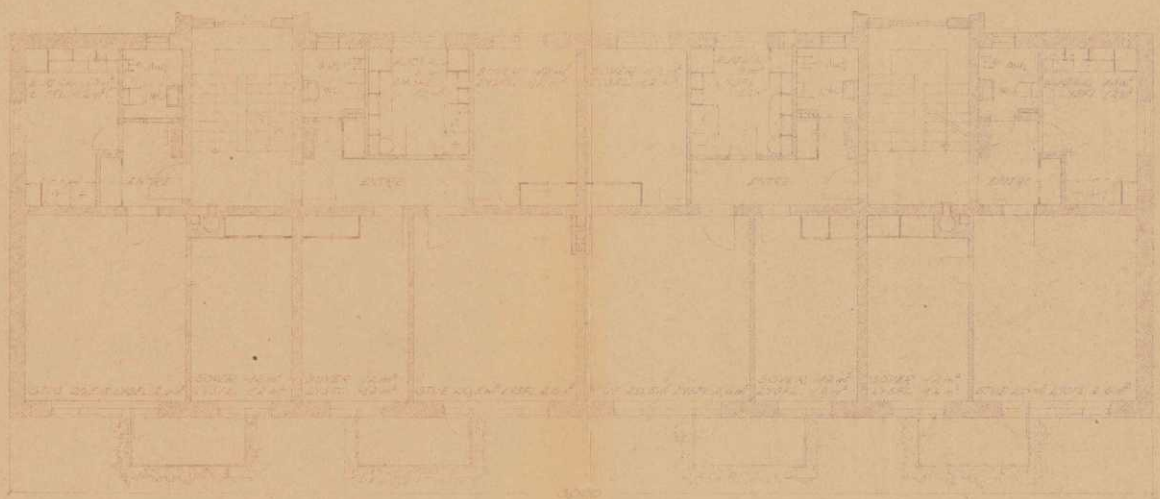
Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

N.J. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

MALERHAUGEN	Lnr. 307
	Tegn.
	6502
	Kl. VI - 100

AKER BYGNINGSKONTROLL
6042 -6. JUN. 1947
Gnr. 130 Bnr. 22 Gr. 15
Blad nr. 26



ETASJEPLAN

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

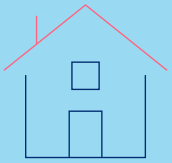
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Lensmann Hiorths allé 9B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	18 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.8 km
Valle Hovin videregående skole	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Svovelstikka 3 - 4931	3 min
Svovelstikka 3 - 4932	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	6 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Middelalderparken Linje 13, 19	6 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 4.5 km

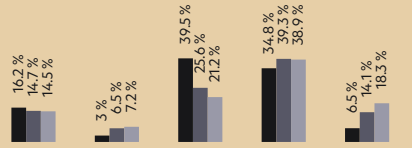
BARNEHAGER

Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Etterstad	6 min
Spar Ensjø	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	11 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Kampen	8 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

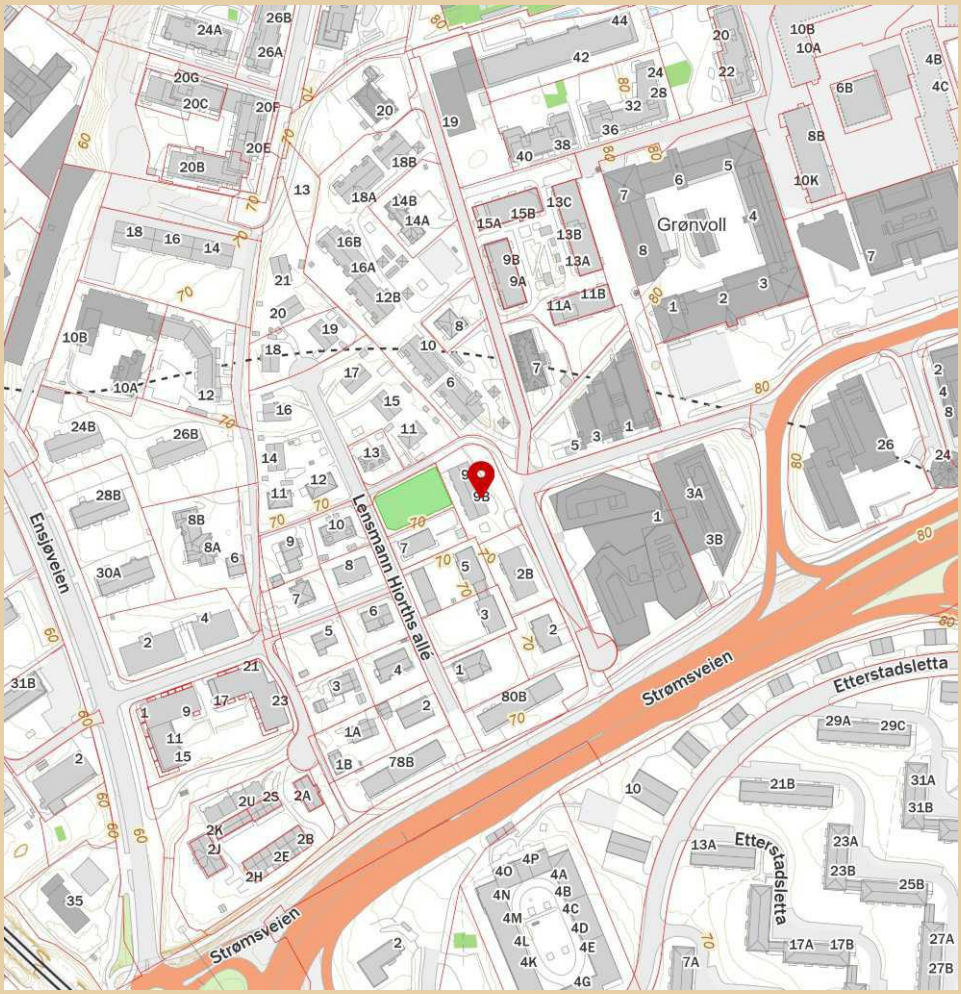
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Lensmann Hiorths allé 9B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	18 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.8 km
Valle Hovin videregående skole	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	6 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Middelalderparken Linje 13, 19	6 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 4.5 km

BARNEHAGER

Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Etterstad	6 min
Spar Ensjø	7 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	5 min
Fyrstikktorget Apotek	5 min
Vinmonopolet Hasle Torg	18 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	11 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Kampen	8 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Lensmann Hiorths allé 9B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	18 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.8 km
Valle Hovin videregående skole	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	6 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Middelalderparken Linje 13, 19	6 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 4.5 km

BARNEHAGER

Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Etterstad	6 min
Spar Ensjø	7 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	5 min
Fyrstikktorget Apotek	5 min
Vinmonopolet Hasle Torg	18 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Jordal ballbane og skatepark	11 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Kampen	8 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

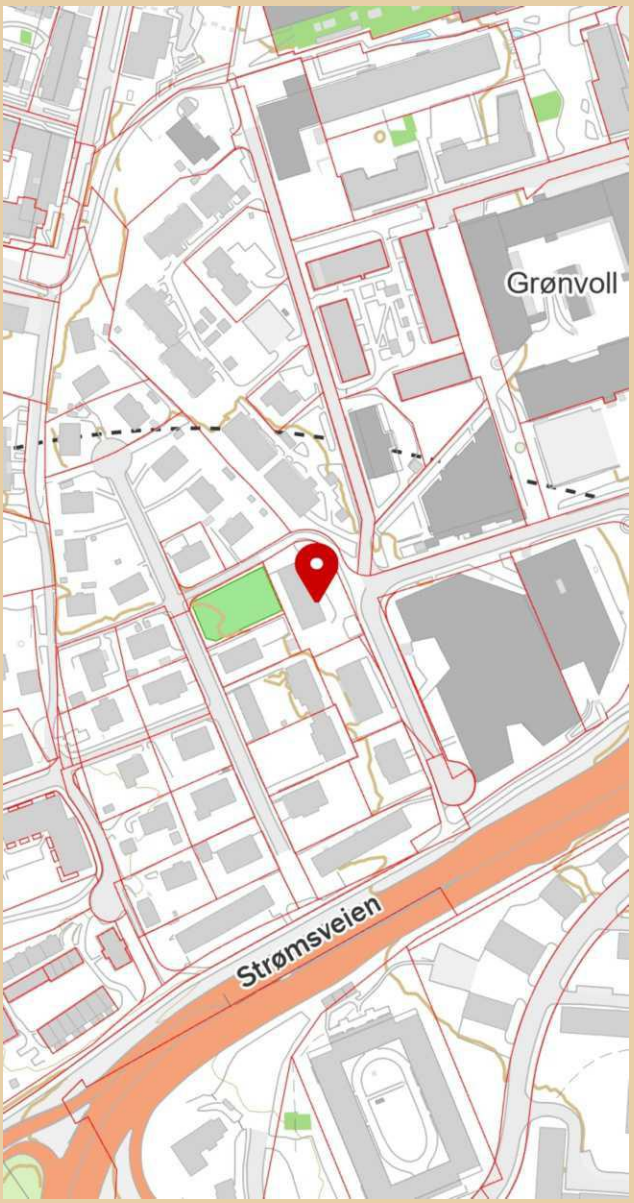
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lensmann Hiorths allé 9B, 0661 Oslo
Gnr. 130, Bnr. 59, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260194

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: André Ekeland

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 906 86 001

E-post: andre.ekeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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