Lensmann Hiorths allé 1, 0661 OSLO



PROPR.NO

Selger
Vilde Stuvøy Heggen
91310324

Prisantydning
8 000 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 130 Bnr. 36 Snr. 4

Lys 4-roms selveier i funkisgård | Balkong og frodig felleshage | Malerhaugen

PRISANTYDNING
kr 8 000 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 221 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 060 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
85kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
6kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 145kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1939



Velkommen til en lys og innbydende stue



Velkommen inn!



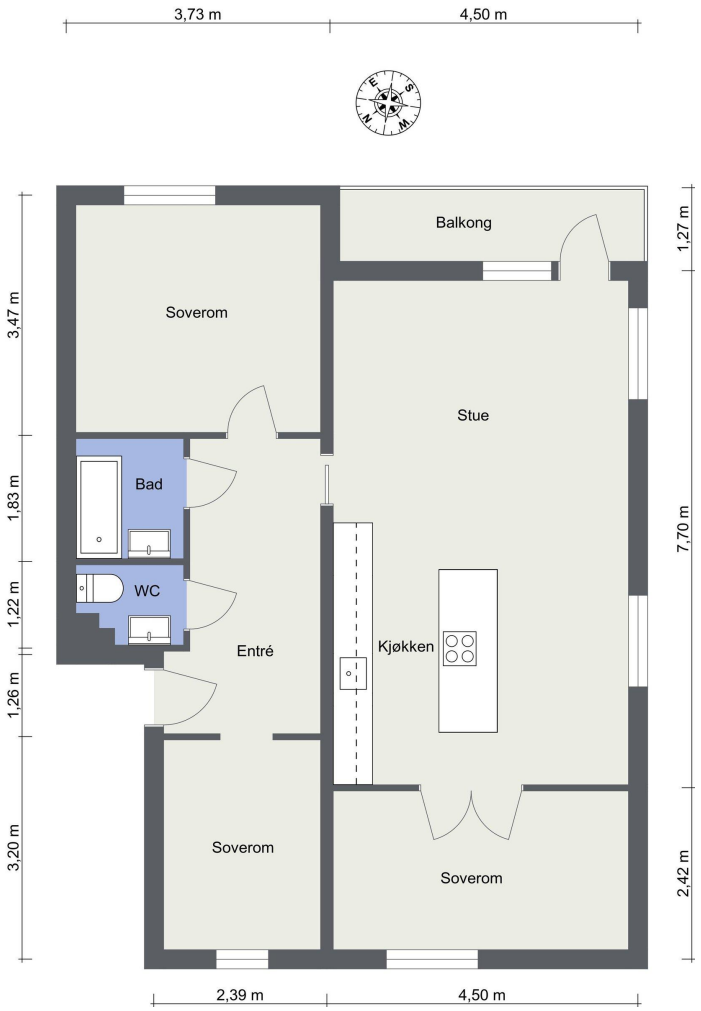
Bygget er en 6-mansbolig i funkisstil.



Hyggelig, felles hage med sitteplasser, epletrær og plantekasser.



Leiligheten som sett fra hagen.



Tre gode soverom, med adskilt toalett og bad.



Bli med inn på kjøkkenet!



Kjøkkenøy og kjøkken fra Kvik



Soverom tilstøtende kjøkken benyttes i dag som stue.



Dette er et KI-generert bilde av samme rom som på forrige bilde, for å illustrere hvordan soverommet tilgrenset kjøkken kunne sett ut med en dobbeltseng. Kun til illustrasjon.



Balkongen har sol fra 11-tiden til kl. 18-19 om kvelden på sommerstid.



Hovedsoverom med integrert skapløsning



Delikat bad i lyse farger



Innbydende toalett



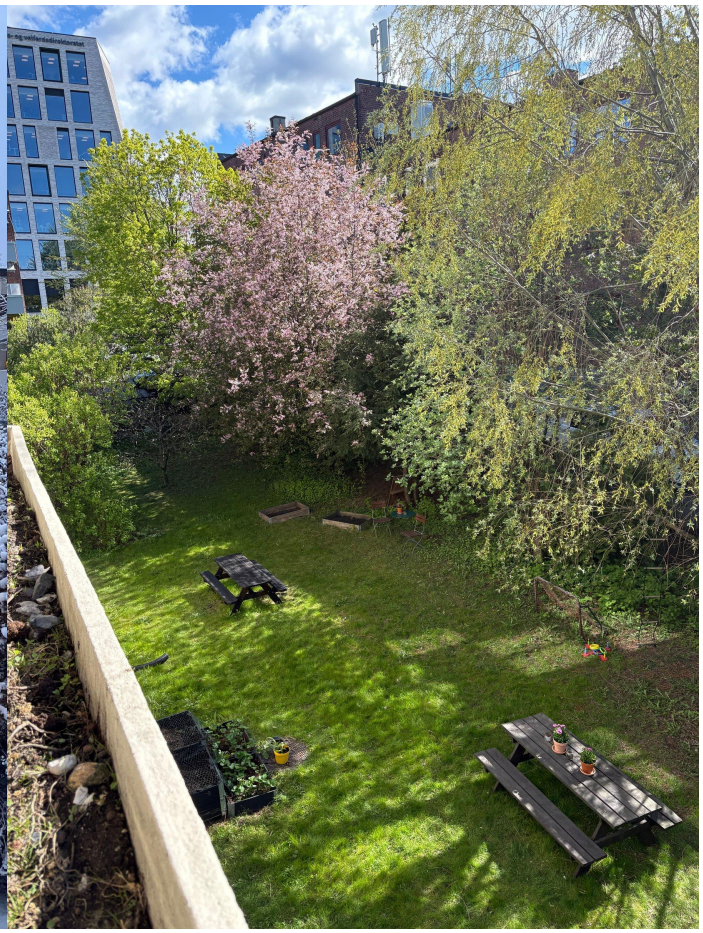
Inngangsparti med gode oppbevaringsmuligheter



Soverom nr. 2, med utsyn til naboens eplehage



Selgers bilde av utsikten fra soveromsvinduet



Selgers bilde av hagen i vårblomst



Et lite sjøgløtt som sett fra kjøkkenøya



Nabolaget: Thorbjørn Egners plass på Kampen når kirsebærtrærne blomstrer

Om boligen

Dette er leiligheten for deg som ønsker følelsen av å bo på landet, samtidig som du er rett ved alle byens fasiliteter!

Leiligheten er vestvendt og har lysinnslipp fra tre sider, med utsikt til hage i alle retninger. Det er etablert åpen løsning mellom kjøkken og stue der man kan titte ut på et lite sjøgløtt til Oslofjorden mens man lager middag.

Alle rom i leiligheten ble pusset opp i 2019/2020, og leiligheten fremstår derfor som moderne og delikat samtidig som de originale tregulvene bidrar til å bevare boligens karakter.

Med tre soverom er leiligheten perfekt for småbarnsfamilier, eller bare dem som ønsker litt ekstra plass.

Beliggenhet

Boligen er lokalisert på Malerhaugen, i et idyllisk og unikt boområde rett ved Ensjø sentrum. Boligene i dette verneverdige området er småhus som er arkitekttegnet og oppført på 1920-30 tallet. Lensmann Hiorths allé 1 er tegnet av arkitekter Einar Piene og Hugo Friis Zahl og bygget i 1939 som en del av flere seksmannsboliger i funksjonalismestil. Fra dette vakre nabolaget er det bare 7 minutters gange til Ensjø eller Helsfyr t-bane stasjon.

Eiendommen har en unik kombinasjon av rolig og barnevennlig beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon og en mengde servicetilbud. Her har man treningssenter, cafeer, restauranter og parker innenfor ti minutters gange - enten man vender snuten til Fyrstikktorget ved Helsfyr t-bane, Thorbjørn Egners plass på Kampen eller Ensjø Torg. Om man ønsker en tur i skogen ligger Alnaelva og Svartdalsparken kun en liten spasertur unna, eller man kan sette seg på t-banen i 15 minutter til Skullerud eller Ellingsrudåsen for en skitur i Østmarka.

Gaten leiligheten ligger nest innerst i en blinvei, i et område må betegnes som særskilt barnevennlig. Det er en mengde kultur- og idrettstilbud innenfor gangavstand til leiligheten. Det er i tillegg kort vei til en rekke barnehager i området som Malerhaugen barnehage, Fyrstikkalleen barnehage eller Alleen barnehage, og både barneskole og ungdomsskole er en kort spasertur unna.

Skolekrets
Sogner til Teglverket skole.

Offentlig kommunikasjon
Buss fra Etterstadgata (Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110)
T-bane fra Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 6)
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31)

Sameiet/Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

Info om eiendomsskatt
Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatt på boligen for 2025 var på 0 kr.

Formuesverdi primær 2025
kr. 1 868 671

Formuesverdi sekundær 2025:
kr. 7 474 682

Det er varslet at beregning av formuesverdi for bolig skal endres for inntektsåret 2026, slik at disse verdiene kan endre seg.

https://www.skatteetaten.no/person/skatt/skattekort/om-skattekortet/formuesverdi/modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig/

Felleskostnader
Felleskostnader inkluderer strøm til fellesareal (kjeller, trappeoppgang og loftsboder) inkludert også varmtvann, grunnpakke for internett/bredbånd (250mbps), kommunale avgifter, forretningsførerhonorarer, felles husforsikring og vedlikehold fellesarealer.

Fellesutgiftene til denne seksjonen nedbetales av selger 1. oktober, slik at kjøper ikke vil ha utgifter til nedbetaling av fellesgjeld i sine felleskostnader. Felleskostnadene på kr. 6221 er felleskostnader uten utgifter til fellesgjeld.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og tilleggstjeneste for TV eller abonnement til internett. Selger betaler eksempelvis kr. 599 i måneden for en internetthastighet på 750Mbit/s.

Oppvarming
Boligen har bergvarme ved radiatorer og felles varmtvannsbereder i kjeller.

Informasjon om strømforbruk
Selger hadde i 2025 et strømforbruk på ca. 4 324 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Annet

Vaskerom
Alle seksjonseiere har felles vaskemaskin og tørkerom i kjeller, med en dag vask pr seksjon og "førstemann til mølla" på søndager. Det er imidlertid lagt inn uttak til vaskemaskin på badet i leiligheten for dem som heller ønsker å benytte egen vaskemaskin.

Parkering
Det er tre garasjer på tomten som kan leies dersom de blir ledige.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf.- lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Lensmann Hiorths allé 12 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring
Saksnummer: 2025/04085 - Byggesak

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504085

Malerhaugveien 7 - bruksendring av arealer til bolig, innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer: 2026/06854 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606854

Lensmann Hiorths allé 5 - rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer
Saksnummer: 2026/06061 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606061

Lensmann Hiorths allé 9 A og B - riving og oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 2026/06298 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606298

Pågående plansaker i området:
Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202209626 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209626

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefales et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odel
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
200 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

212 590 kr (Omkostninger totalt)

---

8 212 590 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 215 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese

selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Lensmann Hiorths allé 1
0661 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1939
BRA:	91 m^2
BRA-i:	85 m^2
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	8	0	0

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Lensmann Hiorths allé 1
0661 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 pga: Avtrekksvifte med kullfilter.
Toalettrom	TG 2 pga. naturlig ventilasjon.
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG 2 pga: Spalteventilen i vinduet på hovedsoverommet er tettet igjen, noe som reduserer luftutskiftingen i rommet og kan gi økt fukt- og kondensbelastning dersom forholdet ikke utbedres.
Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon	TG 2 pga: Naturlig ventilasjon, og noe dårlig trekk i ventilajonskanalen.
Gulv	TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. Det er stedvis noe knirk.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er fjernet en vegg i stuen. Soverom i tilknytning til stuen er gjort mindre. Kjøkkenet er flyttet inn i en del av stuen, og det er laget soverom der kjøkkenet var. Det er laget et toalettrom, og badet er utvidet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.8.2026	**3.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Magnus Bergli Rasmussen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Vilde Stuvøy Heggen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lensmann Hiorths allé 1, 0661 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**130**	Bruksnr:	**36**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1939**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Malerhaugen/ Ensjø. Skjermet og tilbaketrukket med blindveier og alléer, men samtidig sentrumsnært med Kampen, Vålerenga, Ensjø og Helsfyr

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Sentralfyranlegg, basert på jordvarme, med radiatorer. Varmekabler på bad.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i område.

Bærende konstruksjoner i betong/mur. Støpte grunnmurer og fundamenter.
Yttervegger: Bærende konstruksjoner i betong. Fasader i pusset malt mur.
Takkonstruksjoner: Papptekket saltak.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**91**	**85** Entre, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, stue.	**6** Kjellerbod.	**0**	**6**
Totalt m²	**91**	**85**	**6**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod ca 6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong

Balkong i murkonstruksjon på ca. 6 m2 med utgang fra stuen.

Høyden på rekkverket er 86 cm.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Gulv og rekkverk ble pusset opp i 2023.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Balkongen er en murkonstruksjon på ca. 6 m² med utgang fra stuen. Gulv og rekkverk ble pusset opp i 2023. Rekkverket har en høyde på 86 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Et for lavt rekkverk innebærer en økt fallrisiko, og utbedring til gjeldende høyde bør vurderes. Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert ca. 1990.

Balkongdør med 2-lags glass produsert ca. 1990.

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører er skiftet.

Er det påvist punkterte glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er slitt på utsiden av balkongdøren og utvendige lister og karmer på vinduene.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og balkongdør har 2-lags glass produsert ca. 1990 og er dermed eldre enn ca. 35 år. På grunn av alder og normal levetidsbelastning vurderes vinduene å ha usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon og nedbrytning av materialer over tid. Overflatebehandlingen er slitt på utsiden av balkongdøren samt på utvendige lister og karmer på vinduene. Det ble ikke påvist punkterte glass eller avvik ved utvendig tetting ved befaringen. Manglende vedlikehold av overflatebehandlingen kan over tid gi økt fuktpåvirkning og risiko for råteskader i utsatte trevirke. Utskifting av eldre vinduer må påregnes innenfor et normalt vedlikeholdsintervall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Betongdekke**

Etasjeskillere i betong.

Resultat skjevhetsmåling

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillere er utført i betong. Ved kontroll med nivelleringslaser ble det registrert et totalt høydeavvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevhetene er av kosmetisk karakter og medfører normalt ikke behov for tiltak, men bør hensyntas ved eventuell fremtidig legging av nye gulvoverflater.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte og oppvaskmaskin.
Vaskekum nedfelt i kompositt benkeplate.

Ny KVIK kjøkkeninnredning i 2020 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestopper i fordelerskapet på toalettrommet med føler i kjøkkenbenken. Det er montert komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har en hvit innredning fra KVIK montert i 2020, med folierte glatte fronter og kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum. Innredningen fremstår godt vedlikeholdt og er utstyrt med integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjestopper med føler i kjøkkenbenken samt komfyrvakt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Avtrekksvifte nedfelt i induksjonstoppen med kullfilter.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har avtrekk i form av ventilator med omluft, hvor avtrekksviften er nedfelt i induksjonstoppen og benytter kullfilter. Det er ikke registrert avvik på avtrekket. Løsningen fungerer ved resirkulering av luft, og jevnlig utskifting av kullfilter må påregnes som normalt vedlikehold.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er fjernet en vegg i stuen. Soverom i tilknytning til stuen er gjort mindre. Kjøkkenet er flyttet inn i en del av stuen, og det er laget soverom der kjøkkenet var. Det er laget et toalettrom, og badet er utvidet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Ferdigattest datert desember 1939.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte vegger.

Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne.

Toalettrommet ble pusset opp i 2020 og er godt vedlikeholdt.

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Toalettrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Det er tilluft ved døren.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet ble pusset opp i 2020 og fremstår godt vedlikeholdt. Gulvet har fliser med varmekabler, og veggene er malte. Rommet er utstyrt med servant med servantskap og veggfestet toalett med skjult, innebygd sisterne. Det er ikke påvist fukt eller skader på overflater eller utstyr. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft ved døren, og det ble ikke registrert avvik ved funksjonstest.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

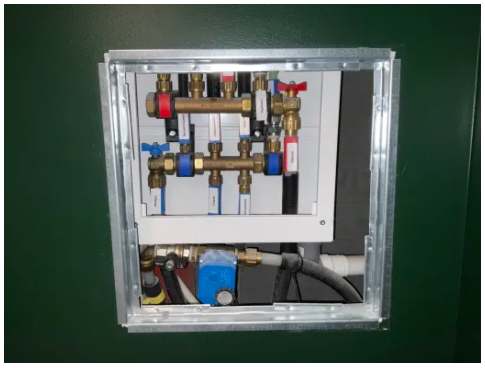
Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS byttet innvendig bunnledning og stikkledning for sameiet i 2025. Idet innvendige rør ble byttet i forbindelse med rehabilitering i 2020 innebærer det at samtlige rør i sameiet har blitt skiftet ut i løpet av siste 7 år

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i en kombinasjon av plast og støpejern. Deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det er lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. De nyere delene av anlegget vurderes å ha normal gjenværende brukstid, mens eldre støpejernsrør må påregnes utskiftet på sikt som følge av alder.

6.8 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på toalettrommet.. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på toalettrommet, og med stoppekraner i fordelerskapet. Vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller avvik ved stoppekran eller fordelerskap. Anlegget vurderes å ha normal funksjon og ordinær vedlikeholdsstatus.

6.9 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer. Frysja Håndverk AS satte inn støpsler og lamper i forbindelse med oppussing av hele leiligheten i 2019/2020.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er samsvarserklæringer for arbeidene som er utført av dagens eiere. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæringer for de elektriske arbeidene utført av dagens eiere i forbindelse med oppussing i 2019/2020, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere. Det er ikke dokumentert kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til deler av anleggets tilstand, og det anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert personell.

6.10 Vannbåren varme

TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Det er vannbåren varme med eldre radiatorer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme basert på fjernvarme og eldre radiatorer. Det er ikke påvist lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer i vegg og gulv, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. På grunn av alder er det likevel usikkerhet knyttet til rørenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon. Ved videre bruk må det påregnes at deler av anlegget kan trenge utskiftning, og fremtidige lekkasjer kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å skifte ut radiatorer og rør på sikt.

6.11 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene.

Spalteventilen i vinduet i hovedsoverommet er tettet igjen.

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene.

TG 2 pga: Spalteventilen i vinduet på hovedsoverommet er tettet igjen, noe som reduserer luftutskiftingen i rommet og kan gi økt fukt- og kondensbelastning dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ventilasjon i hovedsoverommet.

6.12 Våtrom: Bad/wc TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

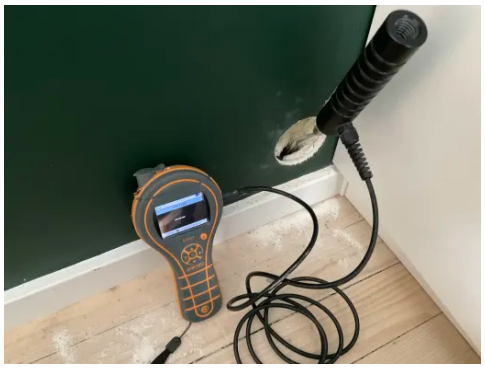
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2020 i regi av sameiet.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Det er fliser på veggene, malte takoverflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene er flislagte, mens takoverflaten er malt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er membranoppbrett ved dørterskelen. Dette er innenfor dagens krav.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet er belagt med fliser med varmekabler. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk er tilfredsstillende, med en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren, og det er membranoppbrett ved dørterskelen. Fallforholdene er innenfor dagens krav, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Banemembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har plastsluk og banemembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Badekar, Baderomsinnredning med servant

På badet er det servant med servantskap, badekar med glass dusjvegg.

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med servant med servantskap og badekar med dusjvegg i glass. Sanitærutstyret fremstår godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon med tilluft ved døren, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Det er registrert noe dårlig trekk i luftekanalen. Redusert avtrekk kan gi dårligere fuktutlufting og økt risiko for fuktopphopning og kondens på våtrommet over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone uten å påvise avvik.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot våtsonen på badet. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen. Bygningsdelen vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på de utførte kontrollene.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Borettslaget har dokumentasjon på arbeidene.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider gjennom borettslaget. Det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon for badet.

6.13 Gulv — TG-2

Beskrivelse

Originalt tregulv som ble slipt og overflatebehandlet i 2020.

Er det registrert avvik? **Ja**

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. Det er stedvis noe knirk.

Oppsummering	TG-2

Gulvene består av originalt tregulv som ble slipt og overflatebehandlet i 2020. Gulvene fremstår normalt godt vedlikeholdt, men det er registrert noe bruksslitasje med hakk og riper enkelte steder, samt stedvis noe knirk. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette. Slitasjen er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men vedlikehold og eventuell oppfrisking må påregnes over tid.

6.14 Vegger — TG-1

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater som er godt vedlikeholdt.

Gipset vegger og malt i 2020, nye lister.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1

Veggoverflater fremstår som malte og slette, og er godt vedlikeholdt. Vegger ble gipset og malt i 2020, med nye lister. Det er ikke registrert avvik.

6.15 Tak — TG-1

Beskrivelse

Det er malte takoverflater som er godt vedlikeholdt-

Takhøyden er 252 cm.

Nedlektet tak i 2020 med lydisolasjon og spotter i taket.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1

Det er malte takoverflater som fremstår godt vedlikeholdt. Takhøyden er målt til 252 cm. Taket ble nedlektet i 2020 med lydisolasjon og spotter. Det er ikke registrert avvik.

6.16 Innerdører TG-1

Beskrivelse

Hvite glatte dører med dempelister. Skyvedør til stuen. Dobbelfløyet dør med glassruter til det ene soverommet.

Nye dører i 2020 som er godt vedlikeholdt.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Innvendige dører er hvite, glatte med dempelister, inkludert en skyvedør til stuen og en dobbeltfløyet dør med glassruter til det ene soverommet. Dørene ble byttet i 2020 og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er ikke registrert avvik.

Egenerklæring

Lensmann Hiorths allé 1, 0661 OSLO

03 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lensmann Hiorths allé 1	Lensmann Hiorths allé 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

august 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Februar 2020

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003314015

Informasjon om selger

Selger

Heggen, Vilde Stuvøy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS totalrehabiliterte bad og wc i 2020.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedret balkong i 2023-2024.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Betong Byggteknikk Kaminski ENK

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Før vi flyttet inn skal det ha oppstått vannlekkasje i naboens bod på andre siden av bygget. Vi har ikke opplevd problemer med vanninntrengning. Det er lagt opp til drenering i løpet av neste tiårsperiode ifølge vedlikeholdsplan.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Før vi flyttet inn skal det ha oppstått vannlekkasje i naboens bod på andre siden av bygget. Vi har ikke opplevd problemer med vanninntrengning. Det er lagt opp til drenering i løpet av neste tiårsperiode ifølge vedlikeholdsplan

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Frysja Håndverk AS satte inn støpsler og lamper i forbindelse med oppussing av hele leiligheten i 2019 /2020.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frysja Håndverk AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS byttet innvendig bunnledning og stikkledning for sameiet i 2025. Idet innvendige rør ble byttet i forbindelse med rehabilitering i 2020 innebærer det at samtlige rør i sameiet har blitt skiftet ut i løpet av siste 7 år.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS byttet innvendig bunnledning og stikkledning for sameiet i 2025. Idet innvendige rør ble byttet i forbindelse med rehabilitering i 2020 innebærer det at samtlige rør i sameiet har blitt skiftet ut i løpet av siste 7 år.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi observerte noe som kunne ligne majorstuebiller sommer 2023. Disse forsvant med hyppig rengjøring og har ikke sett noe til dem siden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Leilighetene er gamle og har kun naturlig ventilasjon, noe som innebærer at det raskt kan oppstå problemer med mugg hvis man ikke lufter ut. Vi har hatt antydning til sopp tidligere som vi har vasket bort med muggdrepende middel. Vi har vendt oss til å lufte ut to ganger om dagen for å slippe ut kondens. Når vi gjør dette opplever vi at vi får vi et fint inneklima.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ser av styredokumenter at naboleiligheter tidligere har hatt problemer med mugg. Ser av takstrapport fra 2017 at det anbefales å lufte ut av leilighetene etter dusjing, siden leilighetene er gamle og kun har naturlig ventilasjon. Vi har vendt oss til å lufte ut to ganger om dagen for å slippe ut kondens.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54116798

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vilde Stuvøy Heggen	**2026-09-03**

Identification

Vilde Stuvøy Heggen

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Årsmelding 2025:

- I 2025 har sameiet byttet stikkledninger og innvendig bunnledning i regi av Søstrene Amundsen

- i forbindelse med dette har man fått ryddet bort og kastet gjenglemte gjenstander i fellesarealer i kjeller.

- for 2026 er planen å fortsette generelt vedlikehold i henhold til ny Vedlikeholdsplan.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i Lensmann Hiorths allé 1, 0661 OSLO

Vilde Stuvøy Heggen og Magnus Bergli Rasmussen skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: Lensmann Hiorths allé 1, 0661 OSLO

Eiendom: 301-130/36/0/4

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

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

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Nikolai fra Propr.no
- på vegne av Vilde Stuvøy Heggen og Magnus Bergli Rasmussen

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: kr 6221	Pr. 01.10.2026
Utestående: 0	Pr. 01.10.2026
Felleskostnader inkluderer: Innbetaling til vedlikehold, kabel tv/bredbånd, kommunale avgifter	

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr. 0
	Avdrag	Kr. 0
	Og driftsutgifter	Kr. 6221

Forsikringsavtale

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	
Polisenummer: SP0003314015	
Forfall: 09.09.2026	Betalt: 03.09.2026

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 0	Pr. 01.10.2026
Långiver: DNB	Lånenr.: 1213 94 44203
Lånets totale saldo: 866 991,86	Pr. 01.10.2026
Lånetype: Annuitetslån	Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats: 8,10	Pr. 07.09.2026
Andel formue kr. 0	Pr. 31.12.2025
Total formue kr. 0	Pr. 31.12.2025
Dato siste termin: 01.11.2039	
Spesifiser ev. andre felleslån:	

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr. 6215 ink mva
Ev. andre gebyrer	Kr.

Kontonummer for gebyrer: 1503.78.73737

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): Nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): Ja

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): Nei

Hvis ja, hvordan er denne sikret?:

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:
Vi har mottatt nabovarsel Fyrstikkalléen 2B, Gnr. 130, bnr. 82, som varsler om fremtidig søknad om bruksendring av deler av kjeller i eksisterende bygg, med tilhørende fasadeendringer på eiendommen gnr. 130 bnr. 82, med adresse Fyrstikkalléen 2B.

Eventuell annen informasjon:

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: RG Forvaltning AS

Org. Nr.: 989 257 269

Telefon: 66 80 10 10

Epost: sameie@rgforvaltning.no

Styreleder i sameiet

Navn: Vilde Stuvøy Heggen

Org. Nr.: 915624464
Telefon: 91310324
Epost: i.veggen@gmail.com

1.Lensmann Hiorths Alle 1

Regnskapskonto	Budsjett 2026	2025 Periode
Driftsresultat		
3295 Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet		
Salgsinntekter		
3605 Fakturerte felleskostnader	340 248,00	304 238,00
3606 Fakturert Kabel TV / Bredbånd	30 240,00	30 240,00
3607 Fakturert Garasje/boder/parkering	28 800,00	28 800,00
3650 Fakturert ekstra vedlikehold	57 600,00	57 600,00
3651 Vedlikehold, engangsinnbetaling		696 900,00
3660 Fakturert lån og renter	143 160,00	143 144,00
3900 Annen driftsrelatert inntekt		105,00
Annen driftsinntekt	**600 048,00**	**1 261 027,00**
Driftsinntekter	**600 048,00**	**1 261 027,00**
5330 Godtgjørelse til styre- og bedr.fors.	5 000,00	5 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	705,00	705,00
Lønnskostnad	**5 705,00**	**5 705,00**
6000 Avskr. bygn. og annen eiendom	127 277,00	45 360,00
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	**127 277,00**	**45 360,00**
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	80 055,00	78 576,00
6340 Lys, varme på felles arealer	75 000,00	74 056,00
6350 Kabel - Tv / Bredbånd	14 775,00	16 180,00
6550 Driftsmateriale	500,00	496,00
6600 Reparasjoner og vedlikehold bygninger	55 000,00	769 123,00
6705 Honorar regnskap	30 000,00	29 137,00
6706 Honorar regnskap - andre tjenester	2 200,00	2 156,00
6707 Forretningsførerhonorar	7 000,00	6 720,00
6810 Data/EDB-kostnad	7 452,00	6 495,00
7400 Kontingent, fradragsberettiget	4 580,00	2 200,00
7500 Forsikringspremie	42 636,00	39 537,00
7740 Øresavrunding kostnad	4,00	2,00
7770 Bank og kortgebyrer	2 500,00	2 425,00
Annen driftskostnad	**321 702,00**	**1 027 104,00**
Driftskostnader	**454 684,00**	**1 078 170,00**
Driftsresultat	**145 364,00**	**182 858,00**
Finansinntekter og finanskostnader		
8160 Rentekostnader lån	90 735,00	103 082,00
Annen finanskostnad	**90 735,00**	**103 082,00**
Finanskostnader	**90 735,00**	**103 082,00**
Netto finansresultat	**- 90 735,00**	**- 103 082,00**
Årsresultat	**54 629,00**	**79 775,00**

Årsregnskap 2025
Lensmann Hiorths Alle 1

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 624 464

Resultatregnskap

Lensmann Hiorths Alle 1

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Fakturerte felleskostnader	2	304 238	259 390
Kabel-TV/bredbånd		30 240	30 240
Garasje/boder/parkering		28 800	28 800
Innbetaling vedlikehold		754 500	252 261
Lån og renter		143 144	141 246
Annen driftsinntekt		105	-1 456
Sum driftsinntekter		1 261 027	710 481
Lønnskostnad	3	5 705	6 705
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	45 360	41 411
Renovasjon, vann, avløp o.l.		78 576	72 136
Lys, varme i fellesarealer		74 056	74 931
Kabel-TV/bredbånd		16 180	35 630
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	5	769 123	220 008
Reparasjoner og vedlikehold utstyr og annet	5	0	1 610
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	3	38 013	40 679
Forsikringer	5	39 537	35 626
Annen driftskostnad	5	11 619	9 491
Sum driftskostnader		1 078 170	538 226
Driftsresultat		182 858	172 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finanskostnad	6	103 082	108 565
Resultat av finansposter		-103 082	-108 565
Årsresultat	**7**	**79 775**	**63 689**
Overføringer			
Overført til sameiets egenkapital		79 775	63 689
Sum overføringer		79 775	63 689

Balanse

Lensmann Hiorths Alle 1

Eiendeler	**Note**	**2025**	**2024**
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygningsmessige anlegg	4, 6	1 227 907	1 273 267
Sum varige driftsmidler	4	1 227 907	1 273 267
Sum anleggsmidler		1 227 907	1 273 267
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		21 479	42 573
Sum fordringer		21 479	42 573
Bankinnskudd		105 681	59 028
Sum omløpsmidler		127 160	101 600
Sum eiendeler		**1 355 067**	**1 374 867**

Balanse

Lensmann Hiorths Alle 1

Egenkapital og gjeld	**Note**	**2025**	**2024**
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 073	-11 702
Sum opptjent egenkapital		68 073	-11 702
Sum egenkapital	7	68 073	-11 702
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 227 907	1 273 267
Sum annen langsiktig gjeld		1 227 907	1 273 267
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	3 709	65 778
Annen kortsiktig gjeld	9	55 378	47 524
Sum kortsiktig gjeld		59 087	113 302
Sum gjeld		1 286 993	1 386 569
Sum egenkapital og gjeld		**1 355 067**	**1 374 867**

Oslo, 04.03.2026
Styret i Lensmann Hiorths Alle 1

Wenche Løkke styremedlem	Ingvild Nordang styremedlem	Andreas Lund styremedlem
Gaute Vindegg styremedlem	Vilde Stuvøy Heggen styreleder	Edel Marie Rekkbø 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
1	91
2	91
3	91
4	91
5	91
6	91
SUM	546

Det faktureres felleskostnader etter brøk kr 41,37 pr andel pr måned. Fra oktober 2024 er det gjort en fordeling på vannkostnader basert på antall personer i husstanden.

Lån ble fakturert etter brøk kr 21,85 pr mnd.

Kabel-TV og vedlikeholdsfond deles likt med henholdsvis kr 420 pr måned pr seksjon og kr 800 pr måned pr seksjon.

Sameiet har 3 garasjer som leies ut til kr 800 pr måned.

NOTE 3 STYRE-, REGNSKAPSFØRER- OG FORRETNINGSFØRERHONORAR

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	5 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	705	705
Sum	5 705	6 705

Styrehonorar er utbetalt for foregående periode 2024/2025 med kr 5 000 til styreleder.
Honorar for inneværende periode utbetales etter avholdt årsmøte i 2026.

Honorar til forretningsfører og regnskapsfører utgjør kr 35 857 for 2025.
Dette splittes 20% på forretningsfører og 80% på regnskapsfører.

I tillegg er det betalt for øvrige tjenester hos regnskapsfører kr 2 156.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	1 729 813	1 729 813
= Anskaffelseskost 31.12.25	1 729 813	1 729 813
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	501 906	501 906
= Bokført verdi 31.12.25	1 227 907	1 227 907
Årets ordinære avskrivninger	45 360	45 360

Gjelder bergvarme og oppgradering av bad og rør.
Avskrives i takt med nedbetaling av lån. Lånet nedbetales over 20 år.

NOTE 5 FORSIKRINGER OG ANNEN DRIFTSKOSTNAD

Vedlikeholdskostnader utstyr og annet er på kr 0

Vedlikeholdskostnader på bygning på kr 769 123 gjelder gebyrer Oslo Kommune,
Rørleggerarbeid kjeller og Service varmeanlegg.

Løpende, faste kostnader er korrekt periodisert og gjelder 12 måneder.

Andre driftskostnader vedrører tilgang til økonomisystem, kontingent til Huseiernes Landsforbund, samt bankgebyr for året.

Forsikringen gjelder forsikringspremie til IF på kr 39 537.

NOTE 6 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER/FINANSKOSTNAD

Gjeld til kredittinstitusjoner fremkommer slik:

Gjeldsbrevlån i DNB:

Gjeld pr 01.01.2025	1 273 267
Årets avdrag	-45 360
Gjeld pr 31.12.2025	1 227 907

Øvrig finanskostnad gjelder renter på lån.

Rentekostnad	103 082

Lånet nedbetales over 20 år.

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Sameiets opptjente egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	-11 702	-11 702
Pr 01.01.2025	-11 702	-11 702
Årets resultat	79 775	79 775
Pr 31.12.2025	68 074	68 074

NOTE 8 FORDRINGER

	2025	2024
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	0	0

Andre fordringer gjelder forskuddsbetalte kostnader vedrørende 2026.

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

All forfalt leverandørgjeld er gjort opp.

Annen kortsiktig gjeld gjelder forskuddsbetalte felleskostnader for januar 2026, påløpte kostnader for 2025 og påløpte renter vedrørende lån.

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 1 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Lensmann Hiorths allé 1, 0661 OSLO



Lensmann Hiorths allé 1
0661 Oslo

Utført av:
Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby

Huseierne

Bestilt 9. mars 2026 **Påbegynt** 24. mars 2026 **Fullført** 4. sep. 2026

Innhold

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 1 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

1. Innhold

2. Om oppdraget

3. Konklusjon

4. Befaring

5. Om rapporten

6. Tidligere utførte arbeider

7. Selskapsopplysninger

8. Service- og vedlikeholdsavtaler

9. Oppsummering

10. Tiltak med høy prioritet

11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 1
Org.nr: 915624464
Medlemsnummer:



Adresse

Lensmann Hiorths allé 1, 0661 OSLO
Lensmann Hiorths allé 1
0661 Oslo



Bestilt av

Vilde Stuvøy Heggen
i.veggen@gmail.com

Utført av

Torstein Rørby
torstein@aktivatakst.no
91886381



Konklusjon

Bygget er oppført rundt 1939 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringene i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpene er grove estimater da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Sameiet Lensmann Hiorths Alle 1 via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Lensmann Hiorths Alle 1, 0661 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det ble ikke befart innvendig i leiligheter.

Det er avholdt en befaring den 24.03.2026. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Følgende var tilstede: Vilde Stuvøy Heggen via telefon (styreleder) og Torstein Rørby Takstingeniør fra Aktiva Takst AS.

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

o Bygning, generelt
o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
o Yttervegger
o Dekker
o Yttertak
o Fast inventar
o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på

prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

2020: Byttet vann og avløpsrør i hele gården.

2020: Hver leilighet i gården fikk totalrenovert bad i forbindelse med bytte av rør.

2020: Installert felles varmtvannsproduksjon.

2018: Alle dører er godkjent brannsikre.

2018: Ventilasjonsrens.

2017: Nytt porttelefonsystem.

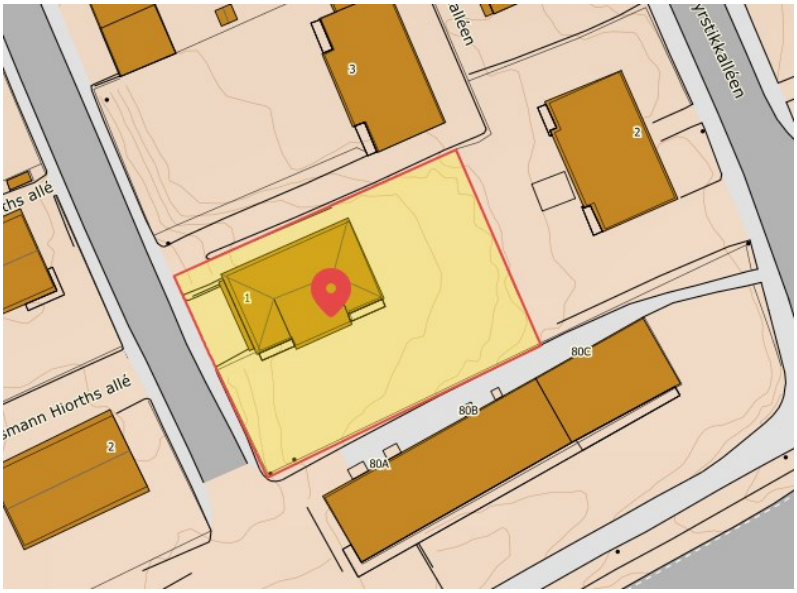
2016: Installert bergvarme og fjernet oljefyr.

Sameiets styre sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

Selskapsopplysninger

Sameiet Lensmann Hiorths Alle 1 ligger på Malerhaugen i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Sameiet består av 6 boligseksjoner fordelt på 1 bygning. Videre er det felles bodanlegg i kjeller samt felles avfallshåndtering på eiendommen. Bebyggelsen består av boligblokk i primært konstruksjoner av betong/tegl. Utvendig kledd med puss system med farget/malt slutt puss. Valmtak konstruksjon tekket med asfalt takbelegg, som undertak er det benyttet taktro av tre. Bygningsmassen ble oppført i 1939. Eiet tomt med et totalt areal på 1 147 m2 og eiendomsnummer 0301-130/36 (Oslo kommune).





Bilde 1: Fasaden av sameiet.

Bilde 2: Oversikt over eiendommen. Kilde: kartverket.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.

Dråpe

Boligselskapet har avtale med leverandør på felles varmeanlegg. Det estimeres årlig kostnad for serviceavtale.

Pris: 12 000 kr

Avtaler som mangler

Brann

Boligselskapet har ikke serviceavtale med leverandør på branntekniske forhold i bygget. Aktuelle tiltak er kontroll av brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr. Det estimeres årlig kostnad for serviceavtale

Pris: 18 000 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	7 stk	165 600 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	11 stk	1 338 200 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	17 stk	397 200 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
Bygning generelt	**-**	**160 000 kr**
201 Bygning generelt - Brann		
Det avsettes rundsum til oppgraderinger som opparbeidelse av brannvarslingsanlegg, branntetting og mer slukkeutstyr i fellesarealer. Det er lagt opp til at oppgraderingene inne i boligene forestås av den enkelte eier ved oppussing, og oppgradering på fellesområder forestås av boligselskapet. På sikt vil man på denne måten få oppgradert til et akseptabelt nivå.	2027	160000 kr
Grunn og fundamenter	**-**	**281 200 kr**
212 Byggegrop - Radon		
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2027	1200 kr
216 Fundamentering - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
217 Drenering og overvann		
Ut fra registrerte symptomer har eksisterende fuktsikring og drenssystem begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales at		

dreneringen skiftes ut i sin helhet, og at det monteres ny fuktsikring på alle yttervegger i kjellere/underetasjer. Videre etableres det egnet kart som viser alle kummer, og hvor overvannet ledes, slik at fremtidig inspeksjon/rens kan utføres på en enkel måte.	2030	280000 kr

Yttervegger	**-**	**905 200 kr**
231 Bærende yttervegger - Kjellervegger i betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
232 Yttervegger oppbygning - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog anbefales det etterisolering ved større fremtidige vedlikeholdsprosjekter på fasade.	2036	-
233 Utvendig kledning - Puss		
Det anbefales at registrerte skader utbedres slik at skadene ikke utvikles ytterligere samt overflatebehandling av fasader.	2029	540000 kr
Det anbefales fasadevask. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden.	2032	120000 kr
234 Vinduer / balkongdører		
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2029	210000 kr
234 Ytterdører på fellesområdene - Overflatebehandlet treverk		
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås.	2027	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2028	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2029	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2030	2800 kr

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2031	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2032	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2033	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2034	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2035	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2036	2800 kr
234 Porter		
Normal intervall for vedlikehold i form av overflatebehandling av malte treporter er 6-12 år.	2029	7200 kr

Innervegger	**-**	**192 000 kr**
244 Innvendige leilighetsdører		
245 Innvendige dører fellesområder - Branndører		
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og	2032	1200 kr

dørpumper.		
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2035	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2036	1200 kr
246 Innvendige overflater		
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2036	180000 kr
248 Utstyr og komplettering - Brannsikring		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2036	-

Dekker	**-**	**-**
251 Frittbærende dekker - Betong		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan- og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2036	-

Yttertak	**-**	**93 600 kr**
261 Yttertak - Tretak		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
262 Taktekking - Asfalttakbelegg		
Det anbefales at fagmann/taktekker		

gjennomfører sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fuging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av takrenner og nedløp.	2031	38000 kr
264 Takrenner		
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2031	47000 kr
265 Takluke		
Det anbefales at takluke sjekkes for skader og lekkasjer jevnlig slik at eventuelle skader/lekkasjer oppdages på et tidlig tidspunkt. På denne måten kan man unngå store følgeskader. Det avsettes rundsum til kontroll og utbedring.	2036	8600 kr

Fast invetar	**-**	**-**
271 Piper og ildsteder		
Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluke. Tiltaket bør minimum utføres årlig og forestås av den enkelte eier.	2036	-

Trapper, balkonger, m.m.	**-**	**-**
281 Trapper og repos		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Til orientering kan skadede trinn utbedres lokalt med produkter utviklet for utbedring av terrazzoskader. Utbedring av et trapperom med noen skader koster rundt 15 000, eks. mva. Videre kan trappene bones/polleres for enklere rengjøring og et blankere utseende.	2036	-
284 Balkonger og terrasser		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Det forventes ikke større påkostninger i kommende periode. Den enkelte eier gjennomfører rengjøring ved behov. På sikt bør man endre avrenning eller fjerne interne blomsterkasser da det anses som risiko konstruksjon.	2036	-

VVS - Generelt	**-**	**146 600 kr**
311 Bunn og uttrekksledninger - Plast		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales.	2036	-
312 Ledningsnett for sanitærinstallsjoner - Vann og avløp		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
314 Armaturer for sanitærinstallsjoner - Stoppekraner		
Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner og stoppekraner på fellesarealer årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Videre bør stoppekraner merkes godt.	2031	3600 kr
360 Ventilasjon - Bolig		
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2031	23000 kr
320 Varmeanlegg		
Det anbefales at det opprettes/videreføres serviceavtale med egnet foretak. Varmeanlegget forsyner boligene med varme og varmt forbruksvann og det bør derfor sikres kontinuerlig drift. Dette gjøres ved jevnlig tilsyn og løpende/periodisk vedlikehold. Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr

Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr

Elkraft - Generelt	**-**	**114 400 kr**
401 Elektro generelt - Internkontroll		
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2031	14700 kr
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2036	14700 kr
431 System for elkraftinntak - Inntakskabler		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
442 Belysningsutstyr - Fellesarealer		
Det etableres armaturer med lavenergilyskilder samt at belysningen styres av bevegelses sensorer.	2036	85000 kr

Internkontroll - Generelt	**-**	**8 000 kr**
102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater		

Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2036	3600 kr
102 – Internkontroll - Ettermontasje		
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE/teknisk etat og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, varmepumper, utvendig solskjerming, osv.	2026	1200 kr
102 – Internkontroll - HMS		
Det anbefales at styret viderefører den god rutine med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2036	1200 kr
102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer		
Boligselskapet har ikke fullstendig rutine, dog har de husordensregler og boligselskapet bør jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2036	800 kr
102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet viderefører rutinen med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2036	1200 kr

Antall punkter: 35 **Totalt: 1 901 000 kr**

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Bygning generelt - Brann

Bygningsmassen har branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering for lav. Dette gjelder spesielt mangelfullt brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr. Det er behov for oppgraderinger. De aktuelle bygningene er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

212 Byggegrop - Radon

Boligselskapet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

102 – Internkontroll - Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skall søkes teknisk etat i kommunen og/eller styret ikke blir utført.

102 – Internkontroll - HMS

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har rutine og har kommet skikkelig i gang med HMS-kontroll.

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

Boligselskapet har delvis rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" gjennom husordensregler.

Kontrollpunkter

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater

102 – Internkontroll - Ettermontasje

102 – Internkontroll - HMS

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

201 Bygning generelt - Brann

212 Byggegrop - Radon

216 Fundamentering - Betong

217 Drenering og overvann

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger i betong

232 Yttervegger oppbygning - Betong

233 Utvendig kledning - Puss

234 Porter

234 Vinduer / balkongdører

234 Ytterdører på fellesområdene - Overflatebehandlet treverk

244 Innvendige leilighetsdører

245 Innvendige dører fellesområder - Branndører

246 Innvendige overflater

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

251 Frittbærende dekker - Betong

261 Yttertak - Tretak

262 Taktekking - Asfalttakbelegg

264 Takrenner

265 Takluke

271 Piper og ildsteder

281 Trapper og repos

284 Balkonger og terrasser

311 Bunn og uttrekksledninger - Plast

312 Ledningsnett for sanitærinstallsjoner - Vann og avløp

314 Armaturer for sanitærinstallsjoner - Stoppekraner

320 Varmeanlegg

360 Ventilasjon - Bolig

401 Elektro generelt - Internkontroll

431 System for elkraftinntak - Inntakskabler

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Internkontroll - Generelt

102 – Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har fungerende kontroll av røykvarslere og slukkerutstyr. Bygget er utstyrt med med manuelle håndslukkere i form av pulverapparat/brannskum. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2036	3600 kr

Totalt: 3 600 kr



Eksempelbilde slukkeutstyr.



Eksempelbilde slukkeutstyr.

102 – Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skall søkes teknisk etat i kommunen og/eller styret ikke blir utført.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE/teknisk etat og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, varmepumper, utvendig solskjerming, osv.	2026	1200 kr

Totalt: 1 200 kr



Eksempelbilde ettermontasje.



Eksempelbilde ettermontasje.

102 – Internkontroll - HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har rutine og har kommet skikkelig i gang med HMS-kontroll.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret viderefører den god rutine med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2036	1200 kr

Totalt: 1 200 kr



HMS-modul.



HMS-modul.

102 – Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Boligselskapet har ikke fullstendig rutine, dog har de husordensregler og boligselskapet bør jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2036	800 kr

Totalt: 800 kr



Eksempelbilde på uønsket lagring.



Man bør ikke ha brennbart materiale i trapperom.

102 – Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har delvis rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" gjennom husordensregler.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet viderefører rutinen med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2036	1200 kr

Totalt: 1 200 kr



Eksempelbilde rett bruk av boligen.



Eksempelbilde rett bruk av boligen.

Bygning generelt

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Vurdering

Bygningsmassen har branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering for lav. Dette gjelder spesielt mangelfullt brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr. Det er behov for oppgraderinger. De aktuelle bygningene er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes rundsum til oppgraderinger som opparbeidelse av brannvarslingsanlegg, branntetting og mer slukkeutstyr i fellesarealer. Det er lagt opp til at oppgraderingene inne i boligene forestås av den enkelte eier ved oppussing, og oppgradering på fellesområder forestås av boligselskapet. På sikt vil man på denne måten få oppgradert til et akseptabelt nivå.	2027	160000 kr

Totalt: 160 000 kr



Eksempelbilde slukkeutstyr.



Eksempelbilde brannvarsling.

Grunn og fundamenter

212 Byggegrop - Radon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

"Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra 226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §13-5 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer. "

Vurdering

Boligselskapet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2027	1200 kr

Totalt: 1 200 kr



Eksempelbilde sporfilm.



Kartutsnitt fra ngu.no, aktsomhetsgraden i området er "moderat til lav".

216 Fundamentering - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokk med fundament av antatt betong. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no er det i området forvitringsmateriale, sammenhengende dekke. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

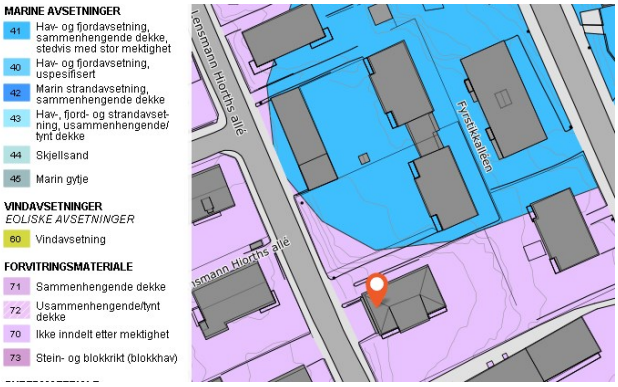
Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes i hovedsak å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no.



Bærende yttervegger i plass støpt betong, ingen tegn til nedsatt funksjon.

217 Drenering og overvann

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i kjellere. Normal utførelse på oppføringstidspunktet var 2 x 2,5" drensledning eller større. Grunnmur ble normalt smurt inn med asfaltemulsjon eller sementslemming under terreng. Ingen påkostninger registrert siden byggeåret.

Vurdering

Befarte kjellere fremsto som relativt tørre, kun med mindre symptomer på fuktinnsig og fuktopptrekk. Det er ikke meldt om større vanninnsig eller symptomer på funktinntrengning. Det ble registrert noe saltutslag på gulv, samt stedvise avflassinger av puss/maling på yttervegger og delevegger. Søk med fuktindikator ga kun mindre utslag. Dette anses som normalt.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ut fra registrerte symptomer har eksisterende fuktsikring og drenssystem begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales at dreneringen skiftes ut i sin helhet, og at det monteres ny fuktsikring på alle yttervegger i kjellere/underetasjer. Videre etableres det egnet kart som viser alle kummer, og hvor overvannet ledes, slik at fremtidig inspeksjon/rens kan utføres på en enkel måte.	2030	280000 kr

Totalt: 280 000 kr



Ingen tegn til nyere utvendig fuktsikring.



Måling med fuktinikator ga kun mindre utslag.



Ingen tegn til nyere utvendig fuktsikring.



Flassing etter fuktinnsig.

Yttervegger

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger i betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger og bærende vegger i kjellere. Veggene er av plasstøpt armert betong. Utvendig er veggene forblendet med tresonitt iht. søknad. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Yttervegg i kjeller i god stand.



Innvendig kjellervegg, uten tegn til nedsatt funkjson.

232 Yttervegger oppbygning - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp og vindtetting. Bygget er konstruert med yttervegger av plass støpt armert betong og 10 cm lett sten vegger innvendig ihht. søknad i Plan- og bygg.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Det er ikke meldt om problemer som luftlekkasjer eller større sprekkdannelser. Ytterveggene er vurdert i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog anbefales det etterisolering ved større fremtidige vedlikeholdsprosjekter på fasade.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Byggets fasade.



Byggets fasade.

233 Utvendig kledning - Puss

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Fasadene er utført med murpuss som er overflatebehandlet. Fasadene er mest sannsynlig sist overflatebehandlet i 2007.

Vurdering

Det er registrert skader på de fleste vegger utført med puss. Skadene kan ses i form av sprekker/avflassinger og forekommer i størst grad rundt vinduer, dører og ved bakken, men skader/begroing kan også ses "midt på vegg".

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at registrerte skader utbedres slik at skadene ikke utvikles ytterligere samt overflatebehandling av fasader.	2029	540000 kr
Det anbefales fasadevask. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden.	2032	120000 kr

Totalt: 660 000 kr



Sprekker i fasaden.



Begroing på fasade, bør fjernes.



Begynnende oppsprekking.



Fasader i generelt god stand, bør vaskes.

234 Porter

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Garasjeport utført som manuell port av tre kledd med skråliggende trekledning i dekkbeiset/malt utførelse. Skinner og beslag av stål. Porten er trolig eldre, ingen påkostninger registrert.

Vurdering

Portene fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter eller mekanismer.

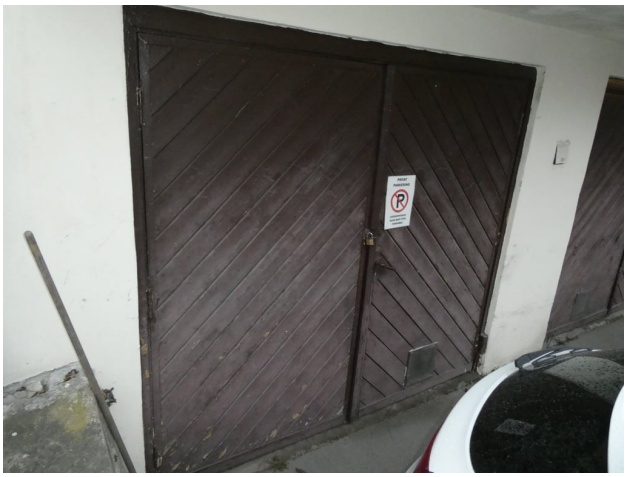
Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Normal intervall for vedlikehold i form av overflatebehandling av malte treporter er 6-12 år.	2029	7200 kr

Totalt: 7 200 kr



Porter bør overflatebehandles.



Porter bør overflatebehandles.

234 Vinduer / balkongdører

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene og fellesarealer. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det antatt komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling. Det er antatt spalteventil i vinduene. Ingen påkostninger registrert de senere år. Det er opplyst at vindusglass er skiftet i 2008 i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Vurdering

Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders og bruksslitasje. Vinduer/balkongdører har stort behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert mindre råteskader på karm/ramme. Vinduer/balkongdører utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste 10 - års periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2029	210000 kr

Totalt: 210 000 kr



Vinduer med behov for overflatebehandling.



Vinduer med behov for overflatebehandling.



Vinduer med behov for overflatebehandling.



Vinduer med behov for overflatebehandling.

234 Ytterdører på fellesområdene - Overflatebehandlet treverk

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangsparti av overflatebehandlet treverk med utadslående dør og glassfelt. Inngangspartiene ble overflatebehandlet i XXXX. Det er elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg.

Vurdering

Dørene fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting, skjevheter og bruksslitasje. Dørene er vurdert å kunne benyttes i kommende 10-års periode forutsatt løpende vedlikehold. Det bør påregnes en utskifting i løpet av 15 år. Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås.	2027	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2028	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2029	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2030	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2031	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2032	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2033	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2034	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2035	2800 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2036	2800 kr

Totalt: 28 000 kr



Inngangsparti fra utsiden.



Inngangsparti fra innsiden.

Innervegger

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Dører er brann-og lyd klassifiserte. Dørene er i glatt overflatebehandlet utførelse med dørkikkert. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter i overflatebehandlet utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse og skiftet i sin helhet i 2018.

Vurdering

Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks og aldersslitasje og er vurdert i god stand.



Nyere leilighetsdører.



Nyere leilighetsdører.

245 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til kjeller konstruert i stål i glatt malt utførelse. Døren er selvlukkende med dørpumpe.

Vurdering

Døren fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks- og aldersslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2035	1200 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2036	1200 kr

Totalt: 12 000 kr



Branndører til kjeller.



Branndører til kjeller, sett fra kjellersiden.



Brannmotstand 60 minutter.

246 Innvendige overflater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse farger. Underlag i pusset tegl og platekledning. Veggene ble senest overflatebehandlet i XXXX.

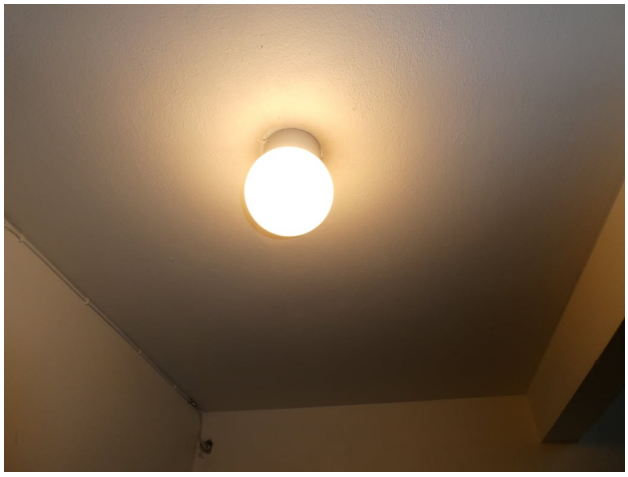
Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2036	180000 kr

Totalt: 180 000 kr



Malt himling.



Flott trapperom i lyse farger.



Flott trapperom i lyse farger.



Flott trapperom i lyse farger.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker skal det benyttes en brannhemmende fugemasse og eventuelt brannspjeld for å forhindre brann og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Det er brukt tette masse ved gjennomføringer.



Det er brukt tette masse ved gjennomføringer.

Dekker

251 Frittbærende dekker - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene. Etasjeskillere av plasstøpt betong. Ingen påkostninger registrert siden byggeår.

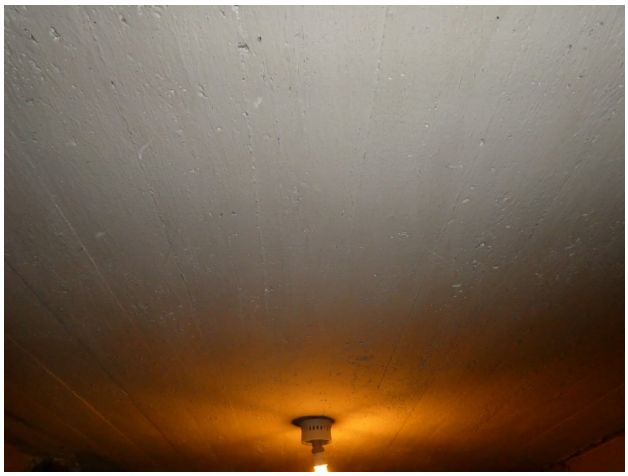
Vurdering

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje. Dagens krav til lyd, plan- og retningstoleranse er strengere enn kravene på oppføringstidspunktet og det er registrert noe svanker og retningsavvik.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan- og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Etasjeskille sett fra kjeller.



Eksempelbilde etasjeskiller.

Yttertak

261 Yttertak - Tretak

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene inkludert vurdering av fall, isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Valm takkonstruksjon utført som oppbukket tretak montert ovenpå etasjeskiller av betong. Bærende taktro i form av rupanel. Fall mot takrenner og nedløp. Gjennomgående lufting via gesims og luftekasser. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takkonstruksjonen er vurdert i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Fallforhold

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Lufting i raft/gesims.



Valm tak, taktro i rupanel, tekket med asfaltbelegg.

262 Taktekking - Asfalttakbelegg

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes takbelegget på hovedtaket. Vurderingen utføres ut fra befaring på taket. Hovedtaket har sveiset asfalttakbelegg med avrenning mot takrenner. Taket er antatt omtekket XXXX.

Vurdering

Taket fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende. Det er stedvis forekomst av begroing i form av lav/mose.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fuging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av takrenner og nedløp.	2031	38000 kr

Totalt: 38 000 kr



Taktekking fremstår i generelt god stand.



Noe begroing på tak.



Taktekking fremstår i generelt god stand.



Noe begroing på tak.

264 Takrenner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til terreng. Takrenner, nedløpsrør og bordtaksbeslag ble trolig skiftet i forbindelse med omtekking av tak (rundt XXXX). Videre ser det ut til at det er etablert varmekabler i takrennene/nedløpsrør. Ingen påkostninger forøvrig registrert de senere år.

Vurdering

Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand. Det er registrerte stedvise skader/mangler.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2031	47000 kr

Totalt: 47 000 kr



Nedløp fra tak i generelt god stand.



Varmekabler i nedløp.



Stedvis frostspreng på nedløp.

265 Takluke

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Takluke konstruert i trevirke bekledd med stål og enkelt glass.

Vurdering

Luken fremsto på befaringsdagen i god stand uten symptomer på lekkasjer eller funksjonssvikt.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at takluke sjekkes for skader og lekkasjer jevnlig slik at eventuelle skader/lekkasjer oppdages på et tidlig tidspunkt. På denne måten kan man unngå store følgeskader. Det avsettes rundsum til kontroll og utbedring.	2036	8600 kr

Totalt: 8 600 kr



Takluke sett fra innsiden.



Takluke sett fra tak.

Fast invetar

271 Piper og ildsteder

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er pipeløp i tilknytning til alle boliger. Pipene er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Feielukene er plassert i kjeller. Pipene er i bruk og det er flere tilkoblede ildsteder. Over tak er pipene helbeslått med pipebeslag. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Befarte piper fremsto i generelt god stand. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud i noen av pipene.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluke. Tiltaket bør minimum utføres årlig og forestås av den enkelte eier.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Helbeslått pipe på tak.



Pipeløp sett fra tak.



Feieluke i kjeller.



Pipe i tegl, en del sot i bunn.

Trapper, balkonger, m.m.

281 Trapper og repos

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i tofarget terrazzobelegg. Undersiden av trappen er malt. Smijernsrekkverk med stående spiler og gummiert håndløper. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser. Forholdet er primært av estetisk karakter.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Til orientering kan skadede trinn utbedres lokalt med produkter utviklet for utbedring av terrazzoskader. Utbedring av et trapperom med noen skader koster rundt 15 000, eks. mva. Videre kan trappene bones/polleres for enklere rengjøring og et blankere utseende.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Innvendige trapper.



Innvendige trapper.

284 Balkonger og terrasser

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Utkragede balkonger med dekker av betong. Balkongene har innfestning antatt av galvanisert stål. Rekkverket er utført med pusset avslutning. Det er integrert blomsterkasse på alle balkonger. Blomsterkasser med avrenning via små avløpsrør. Avrenning via sluk i betongdekke til plastbelagt stålrør/nedløp. Rekkverk rehabilitert når fasadene på bygget ble rehabilitert.

Vurdering

Balkongene fremsto i generelt god stand med normal alders- og værslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Det forventes ikke større påkostninger i kommende periode. Den enkelte eier gjennomfører rengjøring ved behov. På sikt bør man endre avrenning eller fjerne interne blomsterkasser da det anses som risiko konstruksjon.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Avrenning balkongdekke via sluk og ned i nedløp.



Blomsterkasse med avrenning via "små" rør.



Balkonger befart fra bakkeplan.



Bilde av balkong innvendig.

VVS - Generelt

311 Bunn og uttrekksledninger - Plast

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn og uttrekksledninger er antatt utført som plast. Sameiet har hatt rør rehabilitering i 2020.

Vurdering

Deler av rørene ligger skjult i bakken og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Kommer plastrør opp av jkellergulv.



Eksempelbilde bunn og uttrekk.

312 Ledningsnett for sanitærinstallsjoner - Vann og avløp

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Vannrør: Her beskrives og vurderes vannrørene, til forbruksvann, over grunnen (kjellerstrekk, stigeledninger og fordelingsledninger). Rørene er av det som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet er vannrør i kobber og PEX. Sameiet har hatt omfattende rør rehabilitering og rehabilitert 6 stk. våtrom i 2020.

Vurdering

Vannledninger av den aktuelle typen har en forventet levetid riktig montert på ca. 50 år. Av erfaring vet vi at denne rørtypen kan ha noe lengre levetid som kaldtvannsrør. Rørene har teoretisk gjenværende brukstid.

Avløpsrør av den aktuelle typen har en forventet levetid riktig montert på ca. 50 år. Som kjøkkenavløp er anbefalt brukstid 40 år. Avløpsrørene har teoretisk gjenværende brukstid og er vurdert i generelt god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



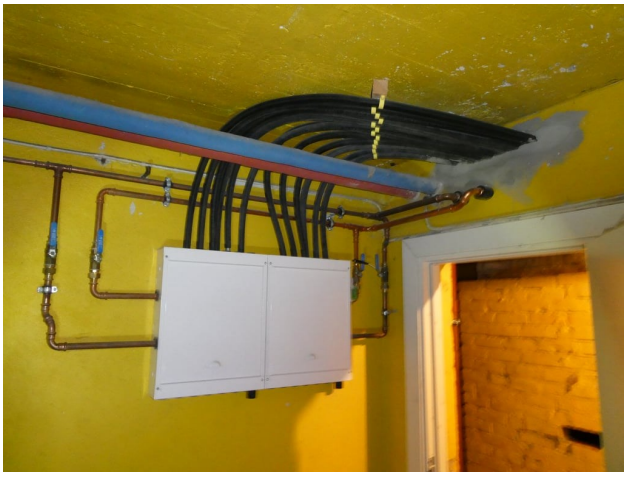
Nytt vanninnlegg.



Nyere røropplegg.



Nyere røropplegg.



Nyere røropplegg.

314 Armaturer for sanitærinstallsjoner - Stoppekraner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes innvendige hovedstoppekraner for forbruksvann. Kranene benyttes f.eks. ved akutte lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid der man trenger å stenge vannet for hele bygningen/det aktuelle vanninnlegget. Hovedstoppekranene er plassert i kjeller og antatt inne i bad og kjøkken i den enkelte leilighet. Stoppekraner skiftet ved rør rehabiliteringen.

Vurdering

Hovedstoppekranene fremsto på befaringsdagen i god stand. Kranen er ikke funksjonstestet og det foretas en aldersvurdering. Den aktuelle kranen har en teknisk levetid på 25 - 50 år med en anbefalt brukstid på 30 år. Kranen har teoretisk lang gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner og stoppekraner på fellesarealer årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Videre bør stoppekraner merkes godt.	2031	3600 kr

Totalt: 3 600 kr



Stoppekraner i kjeller.



Stoppekraner i kjeller.

320 Varmeanlegg

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes varmeanlegget tilknyttet boligene. Varmt forbruksvann og vannbåren forskynes fra boligselskapets varmeanlegg. Det benyttes i dag primært varmepumper som energikilde. Fyrrommet er plassert i kjeller. Anlegget fremstår som løpende vedlikeholdt og større oppgradering i 2016.

Vurdering

Det er ikke opplyst om driftsproblemer eller registrert tegn til funksjonssvikt. Anlegget fremsto i god stand og har teoretisk lang gjenværende brukstid basert på at det foretas periodisk vedlikehold. Dog er det registrert manglende isolering av manglende isolering av rør i teknisk rom.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at det opprettes/videreføres serviceavtale med egnet foretak. Varmeanlegget forsyner boligene med varme og varmt forbruksvann og det bør derfor sikres kontinuerlig drift. Dette gjøres ved jevnlig tilsyn og løpende/periodisk vedlikehold. Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr
Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale.	2026	12000 kr

Totalt: 120 000 kr



Varmepumper i teknisk rom.



Felles varmtvannsberedere.

360 Ventilasjon - Bolig

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Befarte boliger var utført med tilluftsventiler i vegg/vindu og avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Dette betyr at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Sameiet renset kanaler sist i 2018.

Vurdering

Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene via overstrømningsspalter i dører. I befarte boliger fremsto ventileringen og luftskiftet i generelt god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2031	23000 kr

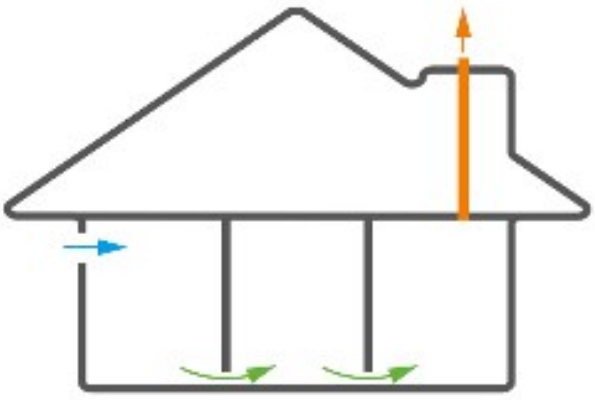
Totalt: 23 000 kr



Innvendig avtrekksventil.



Spalteventiler i vindu.



Eksempelbilde naturlig ventilasjon.

Elkraft - Generelt

401 Elektro generelt - Internkontroll

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.

Vurdering

Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2031	14700 kr
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2036	14700 kr

Totalt: 29 400 kr



Nyere hovedtavle i bygget.



Bilde av forsiden standard.

431 System for elkraftinntak - Inntakskabler

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes kabler for inntak av elektrisitet til bygningen. Bygget er forsynt med tilførselskabel fra nettselskapets nettstasjon i området og er ført i grunn frem til bygget og videre til hovedfordeling i kjeller.

Vurdering

Inntakskabel er nyere, ukjent årstall. Det som er synlig av inntakskabel ser ut til å være i god stand. Det var ingen synlige tegn på skader eller overbelastning på kablene.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Nyere inntakskabler og stiger i kjeller.



Nyere inntakskabler.

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes felles belysningen på fasader og fellesarealer. Belysningsutstyr på fellesarealer i samme utførelse. Det er montert lamper i utenpåliggende utførelse med passende pærer som er bryterstyrt.

Vurdering

Det bør monteres tidsriktige armaturer med lavenergilyskilder samt at belysningen styres av bevegelses sensorer innvendig.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det etableres armaturer med lavenergilyskilder samt at belysningen styres av bevegelses sensorer.	2036	85000 kr

Totalt: 85 000 kr



Lampe i trapperom.



Lampe i trapperom.



Lampe i kjeller.



Lampe i kjeller.

VEDTEKTER

Boligsameiet Lensmann Hiorths Allè 1

Organisasjonsnummer 915 624 464

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Lensmann Hiorths Allè 1. Sameiet består av 6 boligseksjoner av eiendommen gnr. 130, bnr. 36 i Oslo kommune. I henhold til oppdelingsbegjæring datert 17.11.1986 og tinglyst den 20.11.1986

Sameiet er fordelt med: 6 seksjoner hver på 91 andeler. Til sammen 6 seksjoner med 546 andeler

§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 er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiemøte.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten 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 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.

§ 2-3 Melding av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25

KAP. 3 SAMEIEMØTET

§3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Frist for å avholde årsmøte følger loven.

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

Innkalling til årsmøter, ekstraordinære møter, referater og diverse saker kan sendes ut via e-post til den enkelte sameier. Det skal sørges for at den som ikke er bruker av elektronisk kommunikasjon, allikevel vil få samme informasjon som øvrige sameiere. Den enkelte sameier plikter å gi beskjed om hvordan de nåes og når det evt. er endringer i mottakskanal.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt 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 eller mer 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 med fullmektig. Fullmektigen skal legge 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 arbeidsform

På det ordinære sameiemøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og evt. revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiemøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiemøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøte. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiemøte. 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 som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) Salg, kjøp, bortleie eller leia av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
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 som 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 prosent 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 sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

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

KAP 4 STYRET mv

§4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av sameiere fra alle seks seksjoner. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper, om en ikke gjenvelges.

Styreleders honorar fastsettes på årsmøtet. Utbetalingen skal skje umiddelbart etter årsmøtet.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær, en annen av styrets medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder som har prokura.

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 til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjøres saken med loddtrekning.

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

KAP.5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

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

Den enkelte sameier skal innbetale et à-kontobeløp 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 utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf. eierseksjonsloven § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

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

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikehold inkluderer elektrisk anlegg og ledninger til og med seksjonens sikringsboks, utstyr og innredninger for avløp og vann som ikke ligger i bærende konstruksjoner, innvendig vedlikehold av inngangsdører og vinduer med ruter og karm.

Eier plikter å holde vedlike innvendig del av balkongens vegger og gulv, balkongdør, balkongkasser, yttervegger mot balkong, samt påse at sluk holdes åpent og fritt for skitt.

Bodene samt dør og lås skal vedlikeholdes av den enkelte sameier. Det samme gjelder for den som leier garasje.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side, kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, for vedkommende regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

Til fellesarealene hører hele bygningskroppen med vegger, balkong, felles inngangsdør, vinduer, dører, trapperom, ganger, kjellerrom, garasje og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til den enkelte brukerenhet og elektrisitet frem til brukerenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov når slike innretninger er bygget inn i den bærende konstruksjon.

Vedlikehold av vinduer hører under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utgangsdører og utskifting av vinduer og utgangsdører er derimot sameiets ansvar.

Vedlikehold av balkonger hører inn under sameiet. Dette gjelder likevel ikke balkongens innvendige gulv og vegger som er den enkelte sameiers ansvar.

§ 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 à-kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameierne 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 advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26

§ 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 av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Endring 21. april 2021: kapittel 3 andre avsnitt: Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Frist for å avholde årsmøte følger loven. (tidligere: «Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april»)

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 130, Bruksnummer 36, Seksjonsnummer 4 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.09.2026 kl. 09.58
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.09.2026 kl. 09.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1013213-1/200 02.09.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
HEGGEN VILDE STUVØY
FØDT: 13.08.1988 IDEELL: 1/2
RASMUSSEN MAGNUS BERGLI
FØDT: 02.01.1987 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1933/941627-1/105 07.07.1933 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 36

1959/742-1/105 22.01.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 36

1986/75536-3/105 20.11.1986 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1409429-1/200 18.12.2023 07:35 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**

Beløp: NOK 3 780 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE

ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1986/75536-2/105 20.11.1986 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/546
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539128
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 130, BNR. 36.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 130, bnr. 36.

GNR. 130 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1933.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1147 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

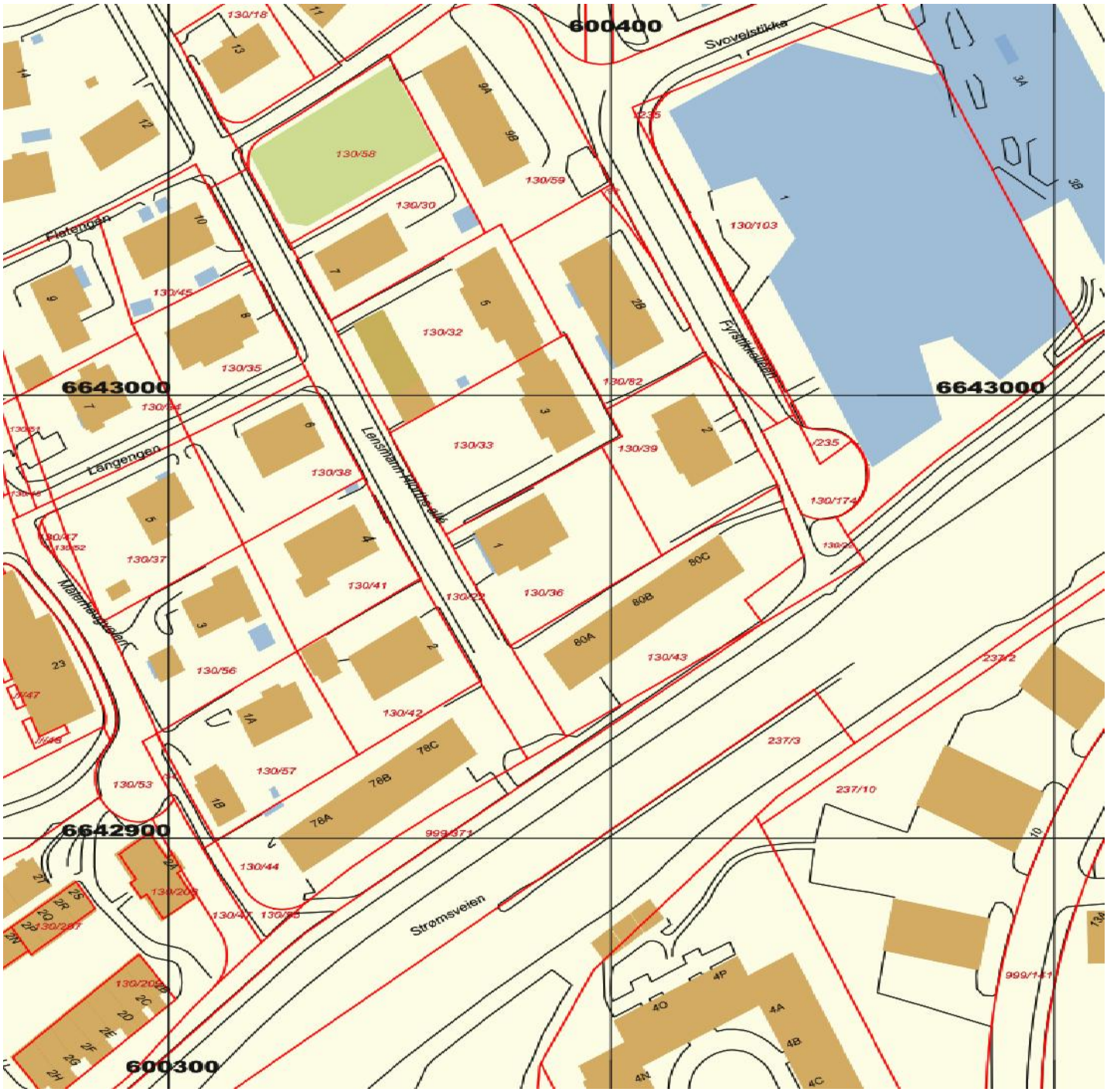
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2026
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: 162530/ 86539128

Deres ref.:

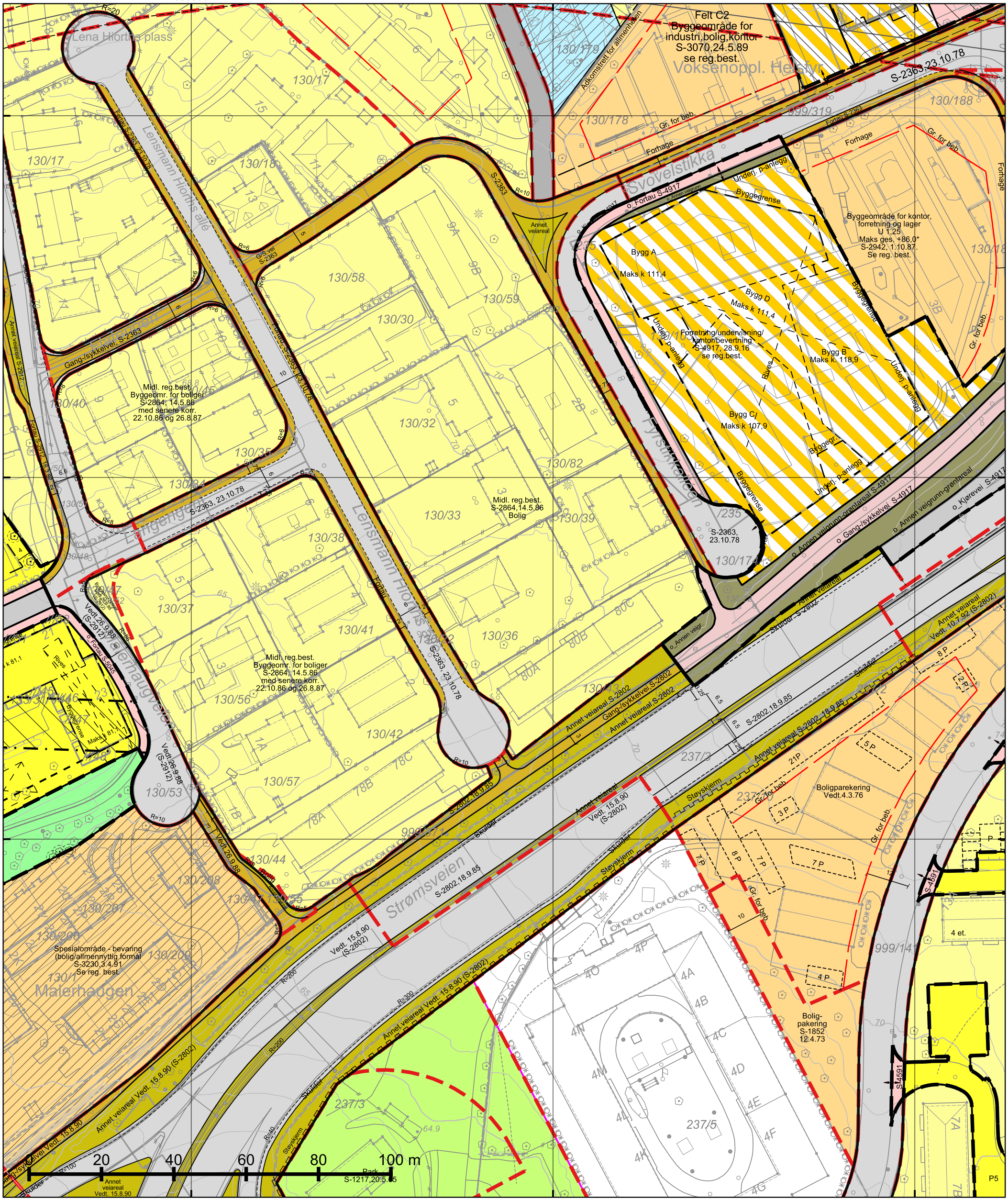
Adresse: Lensmann Hiorths allé 1

Kommentar:

Gnr/Bnr: 130/36

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: 02.09.2026
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: 162530/ 86539128

Adresse: Lensmann Hiorths allé 1

Gnr/Bnr: 130/36

Deres ref.:

Kommentar:

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)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

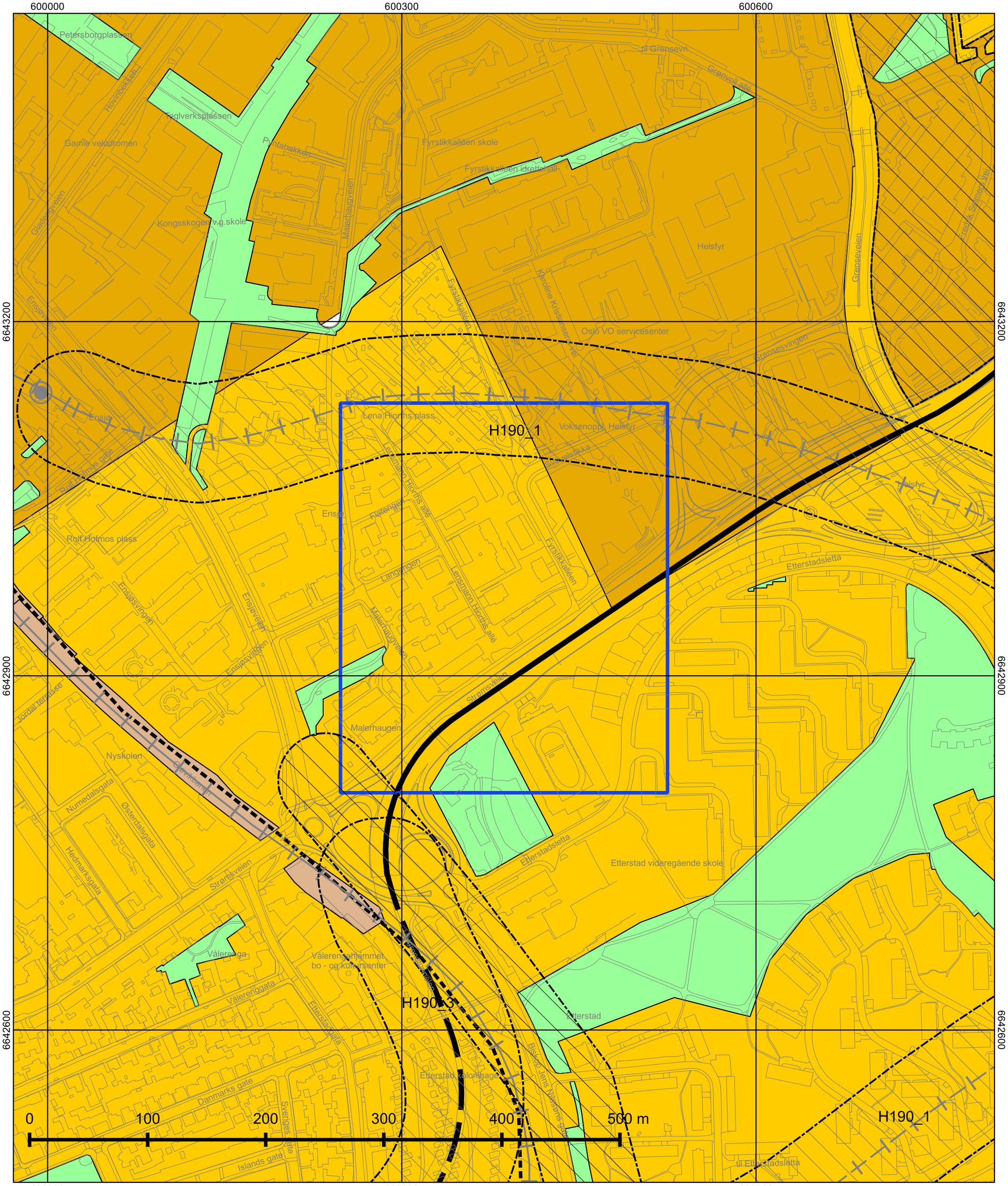
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense



Oslo

Dato: 02.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162530/86539128
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210940
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LENSMANN HIORTHS ALLE 1
Postadresse:	0661 OSLO
Matrikkel:	0301-130/36

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210940

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210940
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LENSMANN HIORTHS ALLE 1
Postadresse:	0661 OSLO
Matrikkel:	0301-130/36

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210940

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Dato: 03.10.2018

Deres ref.: PAAL LØVAAS Vår ref.: 201803883-4 Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LENSMANN HIORTHS ALLÉ 1	Eiendom:	130/36/0/0
Tiltakshaver:	INGVILD NORDANG	Adresse:	LENSMANN HIORTHS ALLÉ 1, 0661 OSLO
Søker:	FERDIGATTEST BYGGESAK AS	Adresse:	Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lensmann Hiorths allé 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendig ombygning samt nye rørgjennomføringer, mottatt 02.10.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201803883			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1		12.03.2018	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.10.2018 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
INGVILD NORDANG, LENSMANN HIORTHS ALLÉ 1, 0661 OSLO,
Ingvild.Nordang@hioa.no

L.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 532 1935.
" " 1071 1933.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er arkitektene Piene & Zahl,

under 6/7 1933 *anmeldte byggearbeide*

-- v å n i n g s h u s --

på gårds nr. 130, *bruks nr.* 36,

tomt nr. 1, *vei* Lensmann Hiorths alle

tilhørende I n g v a r L a r s e n B r a t å s

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 25/11-39 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 20/11 1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 30/4 1936.

Feiermesteren, den 22/3 1935.

Aker bygningskontroll 2. desember 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

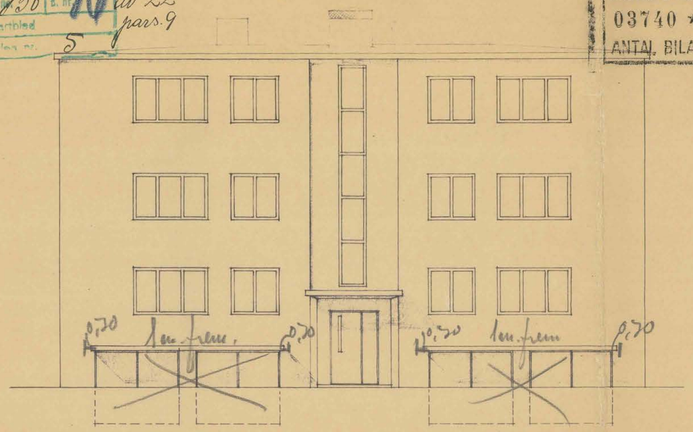
6/12.39

Akers Bygningskontor
G. 130 B. nr. 22
Kartblad
Plan nr. 5

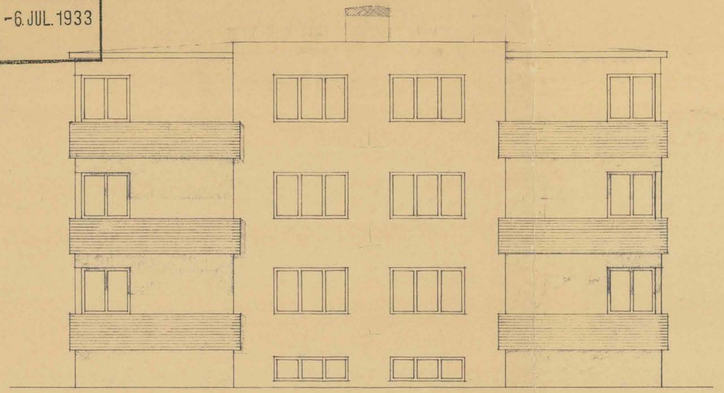
130-36

av 22
pars. 9

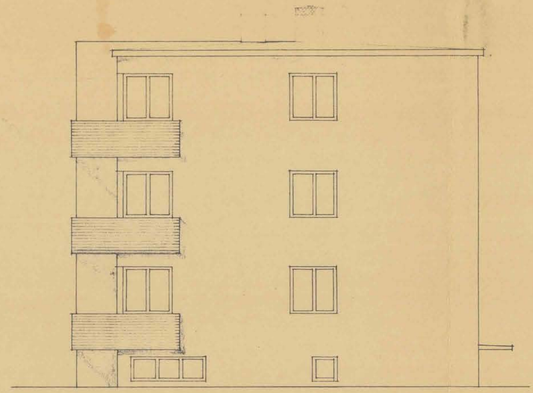
AKERS BYGNINGSKONTROLL
03740 ★ -6. JUL. 1933
ANTALL BILAG



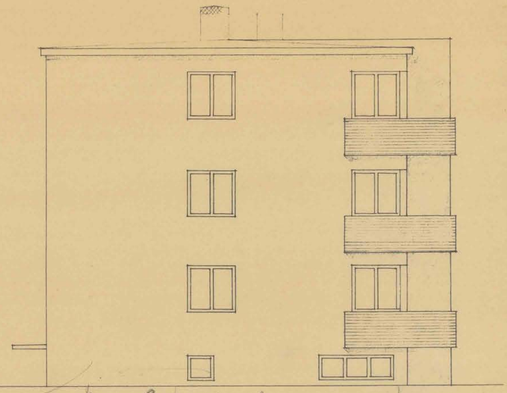
MOT NORD



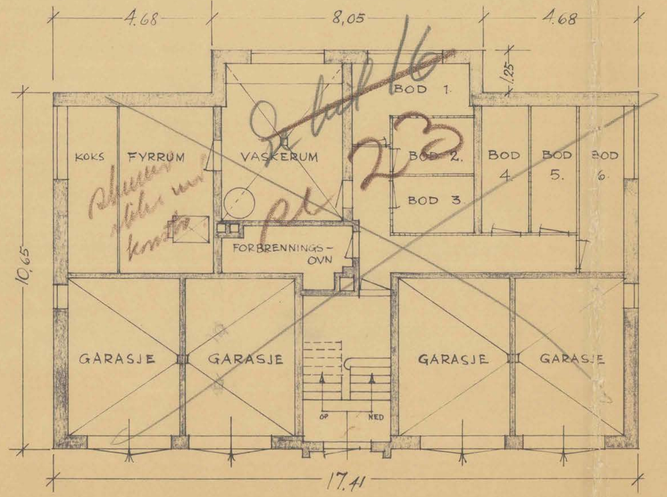
MOT SYD



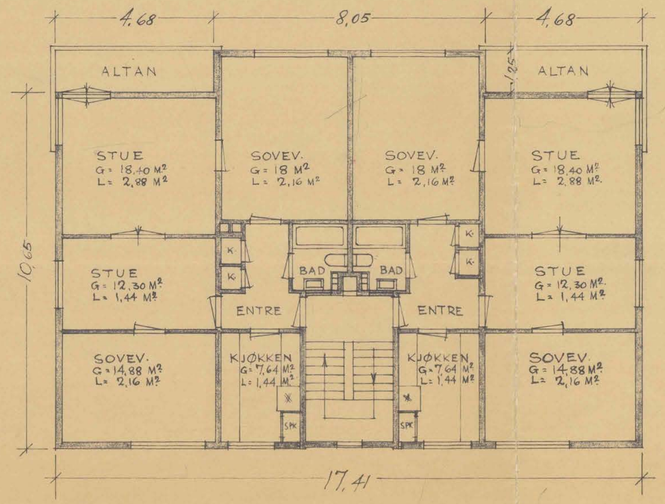
MOT ØST



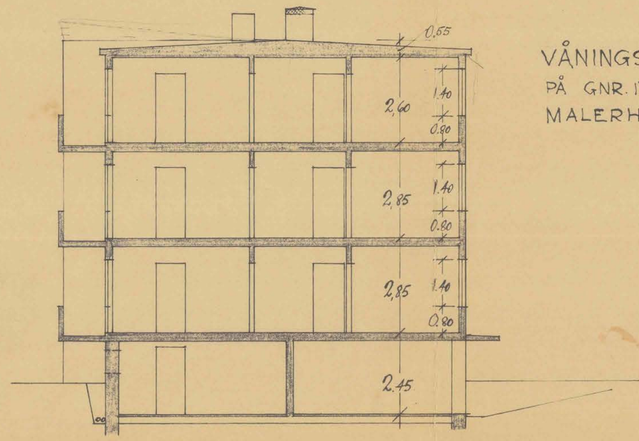
MOT VEST



KJELLERPLAN



ETASJEPLAN



SNITT

M=1:100
0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 M.

VÅNINGSHUS FOR HERR CHR. JENSEN

PÅ GNR. 130, PARSELL 9 AV BNR. 22.
MALERHAUGEN

PIENE & ZAHL
ARKITEKTER M.N.A.L.
KRONPRINSENSGT. 17
TLF. 25276
OSLO 5/7 -1933

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 13.07.2020

Deres ref.: MARI-ANN AMUNDSEN	Vår ref.: 201919799-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LENSMANN HIORTHS ALLÉ 1	Eiendom:	130/36/0/0
Tiltakshaver:	LENSMANN HIORTHS ALLE 1, c/o Edel Marie Rekkbø	Adresse:	Lensmann Hiorths allé 1, 0661 OSLO
Søker:	SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lensmann Hiorths allé 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 09.07.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LENSMANN HIORTHS ALLE 1, c/o Edel Marie Rekkbø, Lensmann Hiorths allé 1, 0661 OSLO

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.