

王

*Hans Barliens gate 1*  
*B*











王

*Vi hjelper deg  
med å finne  
ditt nye hjem*





## Ruben André Winther Gullie

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

EIE Ullevål & Sagene

-

916 73 702

RG@EIE.NO





# *Innhold*



|                          |    |   |
|--------------------------|----|---|
| Dette må du vite         | 8  |   |
| Plantegning              | 18 | 7 |
| Informasjon & dokumenter | 32 |   |



*Dette må du vite*

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Hans Barliens gate 1 B, 0568 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 225, Bnr. 175, Oslo kommune.

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Aksje

## AREALER

Totalt BRA 54 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 47 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1934

## TOMT

Eiet tomt, 2 134 m<sup>2</sup>

## ANDEL F.GJELD/FORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 70 700,- pr. 16.06.2026

Andel fellesformue: kr. 28 023,- pr. 31.12.2025

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,-

Notering av pant kr 3 313,-

Transportgebyr kr 9 065,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr. 4 583 028,-

Vi gjør oppmerksom på at overnevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 672,- pr.mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Internett, betjening av andels fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

## EIER

Ingrid Liavaag



# Om eiendommen

## Tilstandsrapport og byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Anticimex, datert 30.07.2026. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle w Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 14 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Overflater vegger: Det er registrert riss/sprekk i flis i dusjonen. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Kjøkken:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den

faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Toalettrom - Wc-rom:

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Ventilasjon: Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

Tekniske anlegg:

- Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.): Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

- 1. Etasje:

- Skjevhetmåling: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 29 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting

og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

#### Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:  
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet og til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Arealer

Totalt bruksareal: 54,0 kvm

- BRA-i: 47,0 kvm

- BRA-e: 7,0 kvm

- BRA-b: kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): kvm

#### Arealbeskrivelse

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 54 kvm

- BRA-i 47kvm: (Entré, wc-rom, bad, soverom, kott, stue og kjøkken)

- BRA-e 7kvm: (To bod(3kvm og 4 kvm)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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

#### Elektrisk anlegg

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra Elverket på eiendommen.

#### Oppvarming og energimerking

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke C Lys grønner vedlagt salgsoppgaven.

#### Løsøre og tilbehør

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Følgende medfølger:

Alt av hvitevarer følger med leiligheten.

Zyggy Sengerammer og futonmadrass fra Karup (Dansk design) kan også medfølge hvis ønskelig, pris kan diskuteres.

#### Tomten

2134,00 kvm, eiet

#### Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år

- Motorsykkel og moped: 1925 kroner for ett år

- El-bil: 1300 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-ogparkering/parkering/> beboerparkering/

## Beliggenhet

#### Skole og barnehage

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet med flere barnehager og skoler i nærområdet. Blant de nærmeste finner du Barnas hus barnehage og Hallénparken barnehage, begge innen kort gangavstand. Det finnes også flere gode alternativer på Rodeløkka, Keyserløkka og ved Ola Narr.

Sinsen skole, Frydenberg skole og Nordpolen skole ligger alle innen kort avstand. Skoletilhørighet avhenger av gjeldende inntaksområder og bør bekreftes med Oslo kommune.

Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

#### Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt ved fellesvisninger.

#### Områdebeskrivelse

Dælenga - mellom Grünerløkka, Torshov og Carl Berner

Leiligheten i Hans Barliens gate 1 B har en sentral og attraktiv beliggenhet på Dælenga, i et etablert boligområde mellom Grünerløkka, Torshov og Carl Berner. Her bor du



med kort vei til et rikt utvalg av serveringssteder, kulturtilbud, dagligvarebutikker og grønne rekreasjonsområder.

Fra boligen er det gangavstand til både Torshovparken og Birkelunden, kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse, musikkpaviljong og populære søndagsmarked. Et sammenhengende parkdrag strekker seg fra Dælenenga idrettsplass mot Torshovdalen og Sinsen. Akerselva ligger også i nærheten og byr på flotte tur- og sykkelmuligheter sørover mot Bjørvika og nordover mot Maridalen, blant annet forbi Mathallen og Vulkanområdet.

Nabolaget har et variert serveringstilbud. Her kan du ta en kaffe på Kafé Lykke, nyte en avslappet kveld på Art Bar eller besøke anerkjente restauranter og vinbarer i området. Grünerløkka og Torshov byr i tillegg på et stort utvalg av kafeer, restauranter og utesteder.

For kulturinteresserte er det kort vei til blant annet Black Box teater, Cosmopolite Scene, Torshovteatret og Det Andre Teatret. Ringnes Park tilbyr både kino, butikker og treningssenter.

Daglige innkjøp kan gjøres hos blant annet Coop, Rema 1000, Meny og søndagsåpen Joker. I nærområdet finnes også flere barnehager og skoler. Treningsmulighetene er gode, med blant annet SATS, Fresh Fitness og Myrens Sportssenter, samt idrettsplass og tennisbaner i området.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og trikk i kort gangavstand. Fra Carl Berners plass er det også tilgang til T-bane og flere busslinjer, noe som gir enkel forbindelse til sentrum og øvrige deler av Oslo. Trikken gir dessuten enkel adkomst til marka og populære turområder nord i byen.

På Dælenga får du kombinasjonen av et rolig og veletablert boligmiljø og nærheten til det pulserende bylivet på Grünerløkka og Torshov.

## Økonomi

### Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2026 på inntil 4,9 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i aksjeselskapet.

### Fellesutgifter

Fellesutgiftene utgjør kr. 4 672,- pr. mnd. og inkluderer: Internett, betjening av andels fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets

faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

- Fellesutg. Boligaksjeselsk.: kr. 3 918
- Felleslån 1 - avdrag og renter: kr. 121
- Felleslån 2 - avdrag og renter: kr. 274
- Felleslån 3 - avdrag og renter: kr. 300
- Felleslån 4 - avdrag og renter: kr. 59

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

### Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

- Innboforsikring.

- Strøm: Selger informerer om et estimert årlig strømforbruk som tilsvarer ca kwh. pr. år. Faktisk forbruk varierer fra husstand til husstand.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

### Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 226 256,00 som forutsetter at boligen brukes som fast bosted.  
Som sekundærbolig kr. 4 905 024,00 ved annen bruk av eiendommen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Det henvises til Skatteetatens nettsider for ytterligere informasjon.

### Aksjelaget

Pihlløkken Byggeselskap, Orgnr: 934 446 798  
Forretningsfører: Usbl

AS Pihlløkken Byggeselskap består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

### Hjemmeside

Du kan finne informasjon om boligselskapet på aksjelagets hjemmeside: <https://pihllokken.com/om-selskapet/>.

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes per e-post på [pihllokken@gmail.com](mailto:pihllokken@gmail.com).

### Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

### Internett

Boligen er tilknyttet OBOS nett som leverandør av internett. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder

medfølger ikke.

#### Større vedlikehold og rehabilitering

2020: Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør  
2018: Rens av ventilasjonsanlegget i hele bygget  
2017: Nye brannslukningsapparater og røykvarslere i alle leiligheter og fellesområder  
2016: Nytt callinganlegg  
2016: Rengjøring av fasade mot bakgård  
2016: Inngjerding av bakgård og oppføring av port.  
2014: Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet  
2014: Valgfri utskifting av radiatorventiler  
2011 Utskiftning av balkongdører  
2010 Skifte fra oljefyr til fjernvarme  
16.08.2006 Oversikt over gjennomført vedlikehold:  
2006 Fasaderehabilitering: etterisolering av fasade mot gårdsrom, rengjøring av teglfasade, maling av vinduer/innganger etc.  
2005 Ny oljefyr  
2004 Oppgradering gårdsrom m/nye sykkelstativ og sittegrupper  
2003-2004 Rehabilitering av bad inkl. utskifting av vann- og avløpsrør  
2002 Ny drenering v/kjeller under oppg. F  
2000 Ny oljetank. Godkjent av Oslo Brannvesen  
1996 Oppussing av oppganger  
1994 Nye entrédører  
1992 Nye varmtvannsberedere  
1991 Ny tekking på tak og verandaer i 5. etg.  
1990 Nytt elektrisk anlegg  
1986 Nye vinduer

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsopgaven.

#### Sikringsordning

Aksjelaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av aksjonærene ikke betaler sine fellesutgifter må aksjelaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige aksjonærene.

#### Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 4 962 751,- pr. 16.06.2026.  
Andel fellesgjeld er kr. 70 700,- pr. 16.06.2026.  
Andel fellesformue er kr. 28 023,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Lånenummer: 11471082530, Den Norske Stats Husbank  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 16.06.2026: 4.06% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 17  
Saldo per 16.06.2026: 1 643 368  
Andel av saldo: 23 412  
Første termin/første avdrag: 01.02.2008 ( siste termin 01.08.2034 )  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11471082501, Den Norske Stats Husbank  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 16.06.2026: 4.06% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 17  
Saldo per 16.06.2026: 1 797 165  
Andel av saldo: 25 603  
Første termin/første avdrag: 01.02.2006 ( siste termin 01.08.2034 )  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12133603164, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.06.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 16.06.2026: 1 060 192

Andel av saldo: 15 104

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2041 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368840207, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 16.06.2026: 462 026

Andel av saldo: 6 582

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.06.2044 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

#### Årsregnskap

Aksjelaget hadde regnskapsåret 2025 inntekter på kr. 3 924 619 utgifter på kr. 3 167 487 og et årsresultat på kr. 548 474. Regnskapet og øvrige dokumenter for aksjelaget kan fås ved henvendelse hos megler.

#### Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Aksjen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP586979

13

## Offentlige forhold

#### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger uattestert "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1934.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av våtrom datert 2004.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Vernestatus for Hans Barliens gate 1 B: Kommunal listeført (tidligere kjent som Gul liste).

Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings- etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling.

#### Pågående saker:

\*Hans Barliens gate 2-4, Christies gate 23 og Christian Michelsens gate 60 - utskifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer 202604460. Det foreligger tillatelse til tiltaket datert 27.05.2026. Søknaden omfatter utskifting av eksisterende vinduer og balkongdører, utskifting av eksisterende lufteventiler samt etablering av nye lufteventiler i Hans Barliens gate 2-4, Christies gate 23 og Christian Michelsens gate 60. Alle dører og vinduer utføres lik de originale.

\*Fagerheimgata 16 - oppføring av tre boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Strangervillæen. Saksnummer 202522370. Det foreligger ingen tillatelse per 03.07.2026. For oppdatering og mer om saken, kan du lese her:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522370>

#### Vei, vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

#### Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras aksjen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i aksjelagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. brl § 5-20 har aksjelaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G.

Dnr. 38087, tgl. 08.06.2004 - Pantedokument  
 Beløp: 8 800 000  
 Panthaver: HUSBANKEN  
 Orgnr: 942 114 184

Dnr. 245649, tgl. 23.05.2006 - Pantedokument  
 Beløp: 2 700 000  
 Panthaver: DNB BANK ASA  
 Orgnr: 984 851 006

Dnr. 1843291, tgl. 23.08.2024 - Pantedokument  
 Beløp: 750 000  
 Panthaver: DNB BANK ASA  
 Orgnr: 984 851 006

Dnr. 910748, tgl. 07.06.1934 - Erklæring/avtale  
 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 910749, tgl. 01.09.1934 - Best. om vann/kloakkledn.  
 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 910750, tgl. 01.09.1934 - Best. om vann/kloakkledn.  
 Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 910751, tgl. 25.10.1934 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dnr. 406368, tgl. 23.10.1937 - Erklæring/avtale  
 Bestemmelse om kloakkledning  
 Rettighetshaver Michelesensgt.60.  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 68552, tgl. 17.11.2000 - Erklæring/avtale  
 Bestemmelse om adkomstrett  
 Bestemmelse om benyttelse  
 GÅRDSROMSERKLÆRING  
 Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 911282, tgl. - Registrering av grunn  
 EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Utleie

Utleie er regulert av boligselskapets vedtekter. Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap, og i aksjelagets vedtekter

Med styrets godkjenning og iht. vilkårene i aksjelagets vedtekter kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

#### Radon

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

## Kjøpsvilkår

#### Totalpris inkl. omkostninger

Prisantydning kr 4 490 000,-  
 Andel fellesgjeld kr 70 700,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Transportgebyr kr. 9 065,00  
 Notering av pant kr. 3 313,00  
 Boligkjøperpakken Gjensidige kr. 9 950,00

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr. 4 583 028

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 70 700 andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.



## Kjøpekontrakt og overtakelse

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

## Boligkjøperforsikring

EIE tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

## Finit Deleie

Denne boligen kan kjøpes med Finit Deleie. Med Finit kan du kjøpe bolig selv om du mangler egenkapital. EIE samarbeider med Finit for at flere skal kunne eie sin egen bolig. Les mer om Finit på [eie.no/finit](http://eie.no/finit)

## Budgivning

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må

legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på [eie.no](http://eie.no) eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forhold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmegler skal kontrollere budgiverens finansiering før handel sluttes.

Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## Aksjeleilighet

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken.

Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

## Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [eie.no/personvern](http://eie.no/personvern)

#### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: kr. 14 900,00,-

Grunnpakke aksjebolig: kr. 13 750,00,-

Visning/deltagelse på overtagelse per stk: kr. 3 500,00,-  
Oppgjørsgjebyr: kr. 7 900,00,-  
Gebyr for utsatt betaling: kr. 3 500,00,-  
Markedspakke Leiligheter: kr. 29 900,00,-  
Urådighetsnotering Aksje: kr. 4 000,00,-  
Transportgebyr: kr. 9 065,00,-  
Notering av pant: kr. 3 313,00,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.  
stipulert til ca. kr. 27 750.

Samlet skal selger betale ca. kr. 142 935 for vederlag og  
utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies  
opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for  
medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til  
påløpte visninger, innhenting av opplysninger,  
markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg.  
Ved beregning av vederlaget tas det utgangspunkt i  
timespris på oppdraget. Alle priser er inkl. mva.

#### **Om oppdraget**

Oppdr.nr: 15260209

Ansvarlig megler: Ruben André Winther Gullie

EIE Ullevål & Sagene  
Ullevål & Sagene eiendomsmegling AS  
NO 989 734 598 MVA

#### **Produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget**

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere  
samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i  
forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:

- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og  
boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og  
kjøper
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll  
for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og  
bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde
- EIE AS (morselskap for franchisegiver i EIE-kjeden) og  
enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har indirekte  
eierinteresser i Bomega AS (Hjem.no) i ulike  
eierkonstellasjoner gjennom EIE Hjem AS
- EIE eiendomsmegling samarbeider med ulike  
bankforbindelser om formidling av finansielle tjenester.  
Meglerforetaket kan motta godtgjørelse for dette
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter
- Secundo er en markeds plass for salg av brukt gjenstander

Les mer om våre samarbeid og investeringer her:  
[eie.no/eiendom/eie-investerer](http://eie.no/eiendom/eie-investerer)

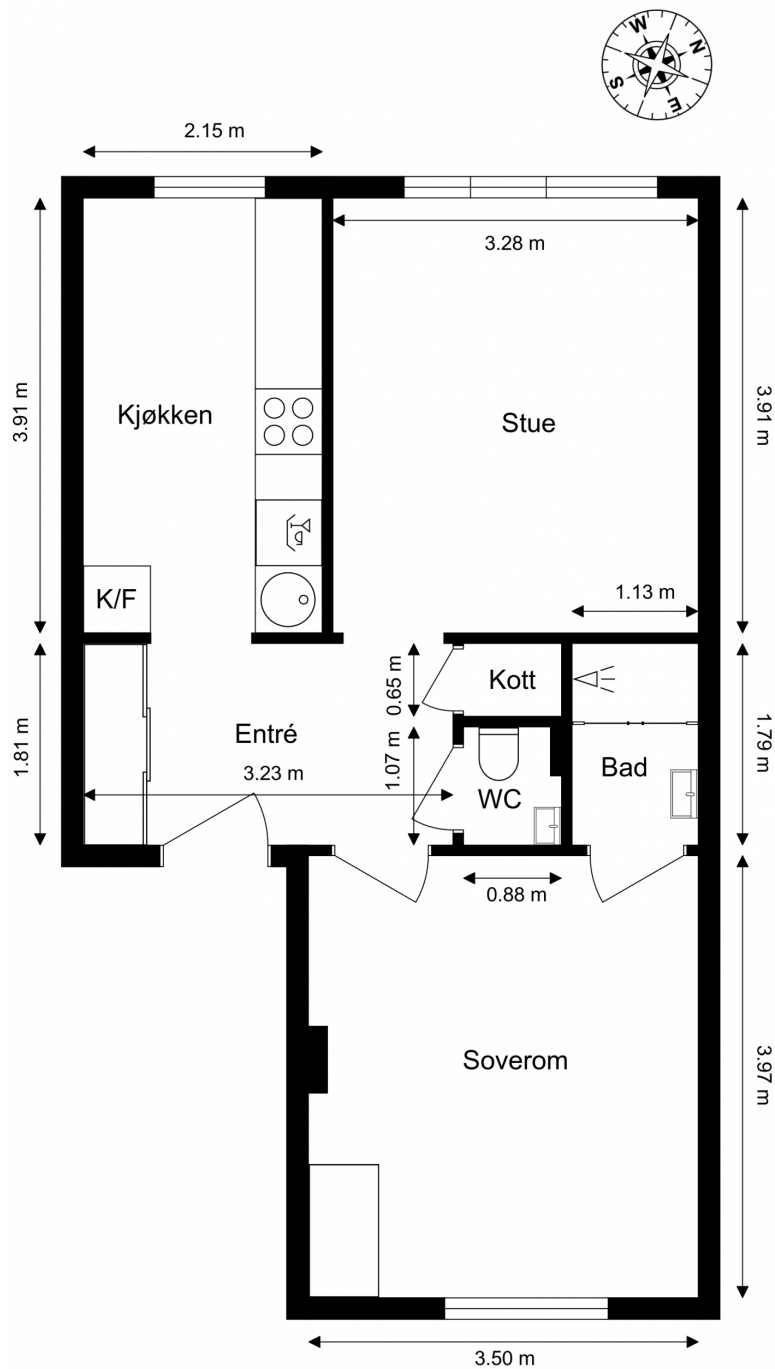
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.07.2026



# *Plantegning*

# Hans Barliens gate 1 B, 0568 OSLO

## Aksjeleilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15084013

 **Anticimex®**

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

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimer.





20







21







22







23











25











27







28

















# *Informasjon & dokumenter*





III

# finit.

## Denne boligen kan kjøpes med **Finit Deleie**



34

### Kjøp din egen bolig!

**Med Finit Deleie kan du kjøpe bolig selv om du mangler egenkapital.**

Å kjøpe bolig med Finit er som regel mer lønnsomt enn å leie, fordi du bygger egenkapital i boligen via prisvekst og nedbetaling av lånet.

Finit får en andel av denne gevinsten. Men du beholder mesteparten, selv om du bidrar med under halve egenkapitalen!

### Hvordan fungerer det?

#### **1 Søk på finit.no**

Søknaden tar 5 minutter, og hvis du allerede har funnet en bolig får du svar før budrunden.

#### **2 By på boligen**

Når finansieringsbeviset er i boks kan du by på boligen!

#### **3 Kjøp ut Finit**

Du kan kjøpe ut Finit helt eller delvis. Men du kan også selge boligen hvis du ønsker det.

Les mer på [www.finit.no](http://www.finit.no) eller send en e-post til [hei@finit.no](mailto:hei@finit.no)

**finit.**



EIE eiendomsmegling



# Egenerklæring

Hans Barliens gate 1 B, 0568 OSLO

30 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Hans Barliens gate 1 B

**Postadresse**

Hans Barliens gate 1 B

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

17.11.2023

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.

Fra overtakelse i 2023 til mars 2026.

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**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Liavaag, Ingrid

## 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

### 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

### Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☐ Ja ☒ Nei
- 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

### 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

**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**

Skiftet rør i hele sameiet

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Dette vet borettslaget

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

37

## 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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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

### **Boligselgerpakke**

---

#### **Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 76119566**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Ingrid Liavaag**

Date

**2026-06-30**

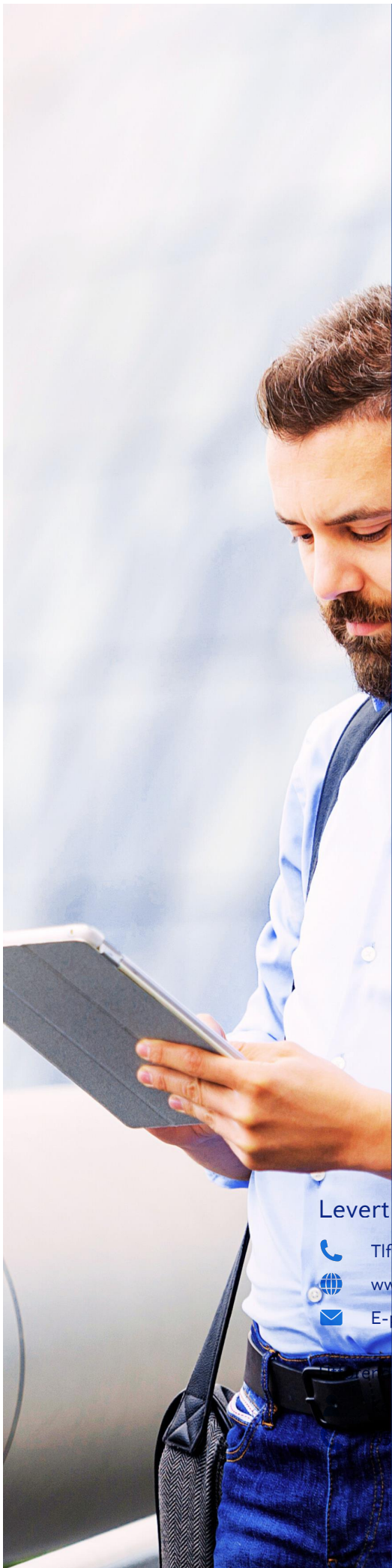
Identification



**Ingrid Liavaag**







## Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no)

erke bygningssakkyndig:

nneth Lesteberg

268303

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

42 **Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggt teknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Befaringsdato                   | 01.07.2026        |
| Referansenummer                 | 15084013          |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 15-26-0209        |
| Hjemmelshaver/selger            | Ingrid Liavaag    |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Kenneth Lesteberg |
| Tilstede på befaringen          | Ingrid Liavaag    |
| Utvendige snødekte flater       | Nei               |
| Utetemperatur                   | 16 °C             |
| Rapportdato                     | 30.07.2026        |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Type objekt         | Aksjeleilighet             |
| Gate/vei adresse    | Hans Barliens gate 1 B     |
| Postnummer/sted     | 0568 OSLO                  |
| Kommune             | 0301 - Oslo                |
| Gnr./Bnr.:          | 225/175                    |
| Aksjenr.            | 53-66                      |
| Borettslag / Sameie | Philløkken Byggeselskap AS |
| Tomt                | Eiet tomt: 2134 m²         |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype   | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|----------------|--------|---------|-----------|
| Aksjeleilighet | 1935   |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1935. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk og murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

### Boligen inneholder

1. etasje: Entré, wc-rom, bad, soverom, kott, stue og kjøkken.



## Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element                                         | Status | Kontrollpunkt                                           | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad                                    |        | Overflater vegger                                       | 9    |                           |
|                                                 |        | Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger              | 9    |                           |
|                                                 |        | Ventilasjon                                             | 9    |                           |
|                                                 |        | Sanitærutstyr og innredning                             | 9    |                           |
| Kjøkken                                         |        | Overflate gulv                                          | 10   |                           |
|                                                 |        | Vannrør                                                 | 10   |                           |
|                                                 |        | Ventilasjon                                             | 10   |                           |
| Toalettrom - Wc-rom                             |        | Vannrør                                                 | 10   |                           |
|                                                 |        | Ventilasjon                                             | 10   |                           |
| Tekniske anlegg                                 |        | Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) | 11   |                           |
| Andre rom                                       |        | Overflate gulv                                          | 11   |                           |
|                                                 |        | Ventilasjon                                             | 11   |                           |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |        | 1. Etasje                                               | 11   |                           |
| Vinduer og ytterdører                           |        | Vinduer og omramming                                    | 12   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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





# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)        |                                                          |                                  |                                 |               |                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Aksjeleilighet          | Internt bruksareal<br>(BRA - i)                          | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| 1. Etasje               | 47                                                       |                                  |                                 | 47            |                                    |
|                         | Entré, wc-rom, bad,<br>soverom, kott, stue og<br>kjøkken |                                  |                                 |               |                                    |
| Kjelleretasje           |                                                          | 7                                |                                 | 7             |                                    |
|                         |                                                          | To boder(3m² og 4 m²)            |                                 |               |                                    |
| SUM                     | 47                                                       | 7                                |                                 | 54            |                                    |
| Total bruksareal: 54 m² |                                                          |                                  |                                 |               |                                    |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:  
2,38 meter i entré. 2,24 meter på wc-rom. 2,16 meter på bad og 2,5 meter i øvrige rom.

Boder er merket med nr 20 og 21.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

48

| Type dokumentasjon                                                                                                                      | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenerklæringsskjema                                                                                                                    | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 30.06.2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)                                                                                      | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse                                                                                          | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Situasjonsplan                                                                                                                          | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Energiattest                                                                                                                            | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter                                                                                                 | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere                                                            | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)                                                             | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)                                                                                   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |



# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra 2002. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnische med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vannrør av kobber, og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

|      |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| TG 2 | Overflater vegger                                                                                                                                                                                                                            | Det er registrert riss/sprekk i flis i dusjsonen. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.                                                                                                                                       |
|      | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger                                                                                                                                                                                                    | Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  |
|      | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                  | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.                                                                                                                  |
|      | Sanitærutstyr og innredning                                                                                                                                                                                                                  | Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.                                                                              |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført                                                                                                                                                                                              | Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.                                                                                                                                                                                                                               |
|      |                                                                                                                                                                                                                                              | Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |

49



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk bad



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk bad



Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk bad

## Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med heltre gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Innredning |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  TG 1 | Ventilator                                                                                                                                                                     | Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                        | Innredning                                                                                                                                                                     | Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  TG 2 | Overflate gulv                                                                                                                                                                 | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskifting kan iverksettes ved behov.<br><br>Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |
|                                                                                        | Vannrør                                                                                                                                                                        | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                        | Ventilasjon                                                                                                                                                                    | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

50

## Toalettrom - Wc-rom

Gulvflate belagt med fliser. Tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Enkelte synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil på vegg.

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  TG 2 | Vannrør                                                                                                                                                                                             | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
|                                                                                          | Ventilasjon                                                                                                                                                                                         | Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.                                       |



## Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i sjakt på wc-rom. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Innvendig stoppekran                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | TG 2 | Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)<br><br>Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.                                                                                       |
|  | TGIU | Innvendig stakeluke<br><br>Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med heltre gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Montert downlights i entré. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | TG 2 | Overflate gulv<br><br>Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskifting kan iverksettes ved behov.<br><br>Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.<br><br>Ventilasjon<br><br>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |

51

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | 1. Etasje<br><br>I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 29 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkable skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk og murpuss.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Vinduer og ytterdører

---

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1986).

- |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ytterdører og omramming                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | TG 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <table border="0"><tr><td data-bbox="279 441 478 481">Vinduer og omramming</td><td data-bbox="542 441 1423 546">Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.</td></tr></table> | Vinduer og omramming | Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |
| Vinduer og omramming                                                              | Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

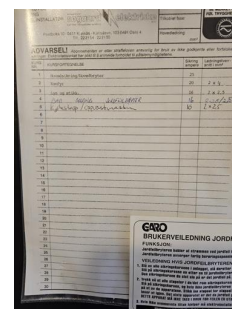
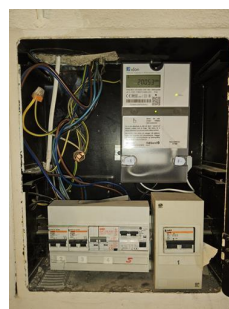
Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

#### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

### Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

#### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier opplyser at radonmåling er utført i regi av borettslaget i F oppgangen i 2021. Måleresultatet ble ifølge e-post fra styret målt til 20 Bq/m<sup>3</sup> over en ukjent periode, noe som i utgangspunktet ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften. Det gjøres oppmerksom på at målingen er mer enn fem år gammel. Den generelle anbefalingen er at man bør måle radon jevnlig, med et minimum på hvert femte år. Dagens radonnivåer er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

#### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivå i selve boligen da tidligere måling er mer enn 5 år.

### Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

#### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Løft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 45268303



# VEDTEKTER

for

**Pihlløkken Byggeselskap AS**

**934 446 798**

## § 1 Formål

Pihlløkken Byggeselskap AS har til formål å eie og drive boligeiendommen Hans Barliens gate 1, gnr 225, bnr 175 i Oslo kommune - til beste for selskapets aksjonærer.

## § 2 Selskapets navn, juridiske karakter og forretningssted

Selskapets navn er Pihlløkken Byggeselskap AS.

Selskapet er et aksjeselskap (boligaksjeselskap) som går inn under aksjeloven av 13.6.1997 nr 44. Deler av borettslagsloven av 6.6.2003 nr 39 gjelder også, jf borettslagslovens § 1-4, 2. ledd.

Selskapets aksjonærer hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.

57

Selskapet er stiftet 10.6.1934. Dets org nr er 934 446 798. Forretningskontoret er i Oslo.

## § 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 103.080,- fordelt på 859 aksjer á kr 120,- fullt innbetalt og lydende på navn.

## § 4 Borett

### a. Hovedregelen om boretten

Aksjonærene har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vesentlig brukt til.

14 aksjer gir bruksrett til en bolig på 2 værelser, kjøkken, entre og bad.

10 aksjer gir bruksrett til en bolig på opprinnelig 1 værelse, kjøkken, entre og bad.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer, og hver aksjonær kan bare eie det antall aksjer som gir rett til én bolig. Likevel kan visse juridiske personer og andre som bl.a. stat og kommune eie aksjer som gir rett til inntil 10 % av boligene, jf borettslagslovens § 4-2.

#### **b. Sameie i aksjer**

I forhold til selskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen bli sameier i aksjene på annen måte enn ved arv.

Eier flere aksjer sammen, skal det regnes som å overlate bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

### **§ 5 Om å overlate bruken til andre**

#### **a. Overlate bruken**

Aksjonæren kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten at styrets godkjenning er innhentet på forhånd.

#### **b. Overlate bruken for opptil 3 år**

Med godkjenning av styret kan aksjonæren overlate bruken til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som nevnt i pkt c, 3. ledd nedenfor, har bodd i boligen i minst 1 år av de 2 siste år. I disse tilfellene kan bare godkjenning nektes dersom brukerens forhold gir særlig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli aksjonær.

#### **c. Overlate bruken når det foreligger særlig grunn**

Aksjonærer som ikke oppfyller krav til botid som nevnt i pkt. b, kan etter styrets godkjenning overlate bruken av boligen til andre, dersom det foreligger særlige grunner. Søknad kan godkjennes dersom:

1. aksjonæren er en juridisk person, eller
2. aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller
3. et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 og husstands- og fellesskapslovens § 3, 2. ledd.

I disse tilfellene kan godkjenning bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i 1. ledd kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

#### **d. Søknad om godkjenning**

Søknad skal skje skriftlig. Har selskapets styre ikke sendt svar om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent. Ved skifte av bruker må ny godkjenning innhentes.

#### **e. Aksjonærens ansvar**

Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter i forhold til selskapet. Aksjonæren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge aksjonæren har overlatt bruken av boligen til andre.



#### **f. Pålegg om flytting**

Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger tilstede, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdsesloven.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsesloven.

#### **g. Bortfall av bruksrett**

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjene skifter eier.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens 3, 2. ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser.

Faller bruksretten bort pga eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av aksjonæren om ikke aksjonæren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke var rimelig å vente at aksjonæren kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle unngå eller overvinne følgene av hindringen.

## **§ 6 Aksjonærens bruk, vedlikehold o.a.**

#### **a. Bruken av boligen og eiendommen**

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene med forsiktighet og aktsomhet.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

Aksjonæren må ikke foreta bygningsmessig inngrep uten på forhånd å ha innhentet godkjenning av selskapets styre.

En aksjonær kan med godkjenning av styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs pga funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet formål enn boligformål.

Aksjonæren skal følge de husordensregler som til enhver tid gjelder etter generalforsamlingens vedtak.

#### **b. Vedlikehold o.a. fra aksjonæren**

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand. Aksjonæren har ansvar for alt innvendig vedlikehold av leiligheten, og skal foreta de utbedringer/utskiftninger som er nødvendige eller ønskelige av rørledninger og elektriske ledninger som bare vedrører leiligheten og ikke er felles for flere leiligheter. Det samme gjelder utbedring/utskifting av toalett, badrom innredning, kjøkkenbenk med røropplegg og radiatorer.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

**c. Aksjonærens erstatningsansvar i forhold til selskapet**

Oppfyller aksjonæren ikke sin vedlikeholdsplikt kan selskapet kreve erstatning. Det vises om dette til borettslagslovens § 5-13.

**d. Erstatningsansvar overfor andre aksjonærer**

Dersom andre aksjonærer lider tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan de kreve erstatning av aksjonæren om ikke tapet er omfattet av erstatningskrav fra selskapet. Det vises om dette til borettslagslovens § 5-15.

For indirekte tap kan de andre aksjonærene bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på aksjonærens side.

**e. Ansvar ved eierskifte**

Ny eier av aksjene har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den tidligere aksjonæren. Ny eier av aksjene er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet eller i forhold til andre aksjonærer bare dersom den tidligere aksjonæren ville ha vært det.

## **§ 7 Selskapets vedlikeholdsplikt o.a.**

**a. Vedlikehold o.a. for selskapet**

Selskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som ovenfor nevnt og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er unødig ulempe for aksjonæren eller en annen bruker av boligen.

**b. Erstatningsansvar for selskapet**

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt o.a. For indirekte tap kan aksjonæren bare kreve erstatning dersom misligholdet kommer av feil eller forsømmelse på selskapets side.

## **§ 8 Dekning av fellesutgifter**

**a. Fordeling av fellesutgiftene**

Fellesutgiftene i selskapet skal deles mellom aksjonærene i forhold til størrelsen på boligene. Styret fastsetter hvor mye hver aksjonær skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

#### **b. Panterett for fellesutgifter**

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene fremfor alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som svarer til 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

Panteretten har vern uten registrering.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn krav til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

### **§ 9 Bortfall av bruksretten**

#### **a. Oppsigelse fra aksjonæren**

Aksjonæren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Aksjonæren svarer for fellesutgifter for tiden frem til boretten er falt bort, om ikke en ny aksjonær har tatt over ansvaret tidligere.

Har aksjonæren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og aksjene ikke er avhendet, faller oppsigelsen bort.

Står oppsigelsen ved lag, og aksjene ikke er avhendet innen fristen, kan selskapet kreve aksjene solgt, eventuelt tvangssolgt. Krav på dekning av fellesutgifter som faller på angjeldende aksjer er omfattet av panteretten i § 8b uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

#### **b. Salgspålegg fra selskapet**

Dersom en aksjonær tross advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. c nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

#### **c. Fravikelse**

Oppfører aksjonæren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det blir gitt pålegg etter pkt. b ovenfor.



## **§ 10 Rettslig rådighet**

Aksjonærene råder fritt over sine aksjer, som kan overdras og pantsettes, men likevel med følgende begrensning:

- Aksjene i selskapet kan ikke overdras/ervertes uten i forbindelse med bruk av boligen.
- Bare fysiske personer kan være aksjonærer, bortsett fra de unntak som er nevnt i § 4.
- Ervert av aksjer er videre betinget av styrets samtykke. Samtykke kan imidlertid bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.
- Andre aksjonærer har ikke forkjøpsrett.
- Eierskifte skal på forhånd meldes til selskapets forretningsfører, som skal innhente styrets samtykke og foreta notering i aksjeeierboken, samt foreta andre nødvendige registreringer. Det samme gjelder søknad om fremleie.
- Pantnoteringer i aksjeeierboken foretas også av forretningsføreren.
- For noteringer/registreringer som nevnt skal det svares gebyr til forretningsføreren.

## **§ 11 Generalforsamling**

Det skal hvert år innen utgangen av mai måned holdes ordinær generalforsamling.

Innkallelse med angivelse av dagsorden skal av styret eller forretningsføreren skje med to ukers skriftlig varsel til samtlige aksjonærer.

Den ordinære generalforsamling behandler disse saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert årsregnskap, som skal godkjennes.
3. Årsbudsjett, som skal godkjennes.
4. Valg av styre og fastsettelse av styrets honorar.
5. Valg av revisor og godkjennelse av revisorhonorar.
6. Vedtektsendring.
7. Andre saker som sto oppført i innkallelsen, enten etter styrets bestemmelse eller etter innkommet begjæring til styret fra en eller flere aksjonærer.

Saker som aksjonærer ønsker behandlet skal meldes til styret i rimelig tid før generalforsamlingen, slik at styret kan få mulighet til å vurdere saken. Før innkalling til generalforsamling med oppsett av saken til behandling, skal styret sende varsel til aksjonærene om tid for generalforsamling og tidsfrist for å melde saker til styret.

På generalforsamlingen har hver aksjonær én stemme. Aksjonærene kan møte med fullmektig som i tilfellet må fremlegge skriftlig datert fullmakt.

Sakene avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med mindre annet følger av disse vedtekter eller aksjeloven. Står stemmene likt, har styrets leder dobbeltstemme.

Det skal føres møteprotokoll.

## **§ 12 Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/10 av den hele aksjekapital. Styret/forretningsfører besørger innkallelse til slik generalforsamling. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal sendes ut minst én uke i forveien.

## **§ 13 Styret**

Selskapet skal ledes av et styre på tre medlemmer. Det skal oppnevnes to varamedlemmer.

Styrets leder velges først. Deretter velges de to øvrige medlemmer og til slutt to varamedlemmer.

Styret har ansvaret for at forvaltningen av selskapet og dets eiendom skjer på betryggende måte. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og avgitt årsberetning. I nødvendig utstrekning skal styret videre fastsette planer og budsjetter og ta initiativ for ivaretagelse av selskapets og aksjonærenes interesser.

Styret kan ikke uten generalforsamlingens godkjenning iverksette tiltak på eiendommen som ikke anses som nødvendig vedlikehold, dersom kostnaden overstiger 5 % av selskapets årlige fellesutgifter etter sist vedtatte budsjett. *Endringen vedtatt på generalforsamlingen: 22.05.2024*

63

Styret kan engasjere forretningsfører, som daglig leder og gi prokura i denne forbindelse.

Utenom den daglige ledelse forpliktes selskapet av styrets leder sammen med et annet styremedlem av deres underskrifter.

## **§ 14 Endring av vedtekter**

Endring av selskapsvedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

## **§ 15 Aksjeloven og borettslagsloven**

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder aksjeloven av 13.6.1997 nr 44.

Videre gjelder det som er pålagt å gjelde for boligaksjeselskaper i hht borettslagsloven av 6.6.2003 nr. 39, jf lovens § 1-4, 2. ledd og § 14-11. De fleste av de aktuelle bestemmelser i borettslagsloven er inntatt i disse vedtekter.

Vedtatt på generalforsamlingen: 25.4.2005

# HUSORDENSREGLER

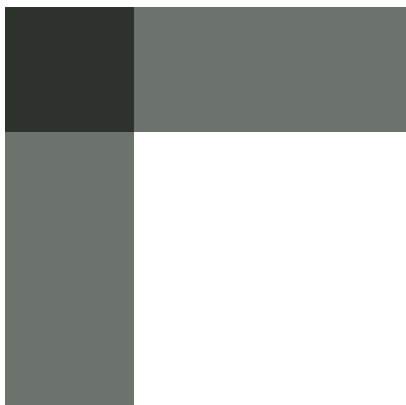
## FOR

### PIHLLØKKEN BYGGESELSKAP AS

1. Aktiviteter som kan gi sjenerende støy for andre beboere, skal unngås mellom kl. 22:00 og 07:00. Styret oppfordrer beboerne som planlegger selskap/fest hvor sjenerende støy kan forekomme å informere naboer/oppgangen i god tid.
2. Løse gjenstander skal ikke plasseres i oppganger eller kjellerganger. Styret oppfordrer til å benytte kjellerbodene og sykkelparkering i bakgården.
3. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å fjerne uadressert post og reklame som kommer i egen postkasse/ved døren.
4. Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning.
5. Utlegging av mat til dyr og fugler er ikke tillatt.
6. Lufting av sengetøy, klær m. v. i vinduene er ikke tillatt.
7. Tørring og lufting utendørs er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.
8. Utgangsdørene skal holdes låst. Eneste unntak er ved nødvendig lufting.
9. Vaskerom og tørkerom skal kun benyttes etter instruks gitt av styret, og den enkelte bruker skal rydde opp etter bruk.
10. Kjøring på gårdsplassen er bare tillatt i forbindelse med henting og levering. Parkering er ikke tillatt på gårdsplassen eller i utkjørselen.

Vedtatt på generalforsamlingen 2002 og med endring av generalforsamlingen i 2005.





65

## INNKALLING 2026

# AS Pihløyken Byggeselskap

Onsdag 18.03.2026 kl. 17:00

Lilleborg Kirke

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



## **Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap**

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte AS Pihlløkken Byggeselskap det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.



## **Saksliste**

### **1 Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### **2 Godkjenning av årsregnskap 2025**

### **3 Årsmelding 2025**

### **4 Godtgjørelse til styret**

### **5 Andre saker**

5.1 Oppussing av bad

5.2 Forsøpling fra naboene

5.3 Snøstoppere på taket

### **6 Valg**

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

## Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 190 000,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Oppussing av bad

Bad har en brukstid på 20-30 år, og badene ble sist pusset opp i 2003/2004, altså 23 år siden. Når vaktmesterboligen er solgt og vinduer er byttet kan det være smart å begynne å tenke på bad, før de blir alt for gamle.

**Forslag til vedtak:** Begynne prosessen for å pusse opp bad

**Styrets innstilling:** ORIENTERINGSSAK: Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene over tiltak styret mener burde prioriteres. Felles oppussing av badene de neste 10 årene er ikke noe styret kommer til å prioritere som nødvendig vedlikehold da det er andre ting som burde prioriteres først. Det er flere som har pusset opp badene sine i ettertid, så felles oppussing er ikke relevant for alle. Styret kan være behjelpelig å organisere felles oppussing for de som ønsker, hvor beboer betaler direkte selv dersom det er flere som ønsker dette. Styret kan innhente pristilbud.

#### 5.2 Forsøpling fra naboene

Det ser ikke ut til at Heimstaden klarer å gjøre noe med at noen av deres beboere legger søppelet sitt utenfor vårt søppelskur. Hva er planen for å få gjort noe her? Begynner å bli veldig lei av at det ofte flyter søppel rundt inngangen vår.

**Forslag til vedtak:** -flytte søppelskurene inn i bakgården

-anmelde Heimstaden for forsøpling

**Styrets innstilling:** ORIENTERINGSSAK: Styret hadde originalt tenkt til å vente med salg av vaktmesterbolig, men vurderer å fremskyve planer om nedgravd søppel-løsning. Styret tror dette vil hjelpe med

forsøpling, og ser på muligheter til å oppgradere med nytt gjerde og utelys. Takk for innspill.

### **5.3 Snøstoppere på taket**

Det er behov for (lovpålagt) snøstoppere på taket ut mot gaten. Behovet har vært meldt siden 2019, men saken har blitt utsatt hvert år.

**Forslag til vedtak:** Snøstoppere monteres så fort været tillater det, eller i forbindelse med nytt tak. Hvis det gjøres i forbindelse med nytt tak må dette også gjennomføres så fort været tillater det.

**Styrets innstilling:** ORIENTERINGSSAK: Styret hadde blikkenslager på besøk for befaring av snøstoppere i 2024/2025. Styret fikk da klar beskjed om at vi må bytte taket og at de ikke ville installere snøstoppere. Bytting av tak vil koste estimert 2 000 000 kr (rapport fra 2020). Dette vil øke felleskostnadene. Vi hadde håpet på å få samlet dette i et prosjekt med vinduene når vi fikk solgt vaktmester-leiligheten. Styret vurderer nå å sette i gang prosessen tidligere, uten salg da dette tar tid. Tar opp lån som finansiering. Må undersøke om vi får lån.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Karina Solberg, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Leif Marius Sethne Reppen, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Roy Blum, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år

### **6.1 Valg av varamedlemmer til styret**

På valg:

Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjenvalg  
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjenvalg

### **6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026**

**Forslag til vedtak:** Styret utpeker delegat



## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>1 427 673</b> | <b>1 047 362</b> |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil                                        | 548 474          | 289 195          |
| Tilbakeføring av avskrivning                           | 36 202           | 30 886           |
| Kjøp / salg anleggsmidler                              | 0                | -91 126          |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -381 913         | 151 356          |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>202 763</b>   | <b>380 311</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 630 435</b> | <b>1 427 673</b> |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                           | 2 210 245        | 1 602 212        |
| Kortsiktig gjeld                                       | -579 810         | -174 539         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 630 435</b> | <b>1 427 673</b> |

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 AS Pihlløkken Byggeselskap

|                                            | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Driftsinntekt</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Husleieinntekt                             | 1    | 3 924 619        | 3 951 116        | 4 094 313        | 3 942 715        |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                   |      | <b>3 924 619</b> | <b>3 951 116</b> | <b>4 094 313</b> | <b>3 942 715</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 2    | 0                | 14 232           | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>14 232</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>3 924 619</b> | <b>3 965 347</b> | <b>4 094 313</b> | <b>3 942 715</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 3    | 26 790           | 26 790           | 26 790           | 26 790           |
| Styrehonorar                               | 3    | 190 000          | 190 000          | 190 000          | 190 000          |
| <b>Av- og nedskrivning</b>                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivning                                | 4    | 36 202           | 30 886           | 0                | 36 202           |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 664 209          | 684 576          | 770 000          | 665 000          |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 5    | 351 838          | 347 304          | 351 006          | 337 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 597 514          | 548 892          | 620 000          | 612 857          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6    | 7 288            | 0                | 6 000            | 7 000            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 7    | 22 170           | 36 769           | 23 000           | 24 000           |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 8    | 448 357          | 940 143          | 532 000          | 628 000          |
| Revisjonshonorar                           |      | 7 915            | 7 228            | 6 587            | 7 500            |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 122 323          | 117 731          | 122 300          | 128 000          |
| Andre honorar                              | 9    | 805              | 17 718           | 5 000            | 1 000            |
| Kontorkostnad                              |      | 275              | 0                | 0                | 0                |
| TV/bredbånd                                |      | 271 343          | 129 867          | 175 000          | 175 000          |
| Kontingent og gave                         |      | 2 667            | 3 100            | 3 200            | 3 000            |
| Forsikring                                 |      | 395 789          | 344 164          | 396 000          | 433 391          |
| Andre kostnader                            |      | 22 004           | 12 735           | 30 000           | 23 000           |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>3 167 487</b> | <b>3 437 902</b> | <b>3 256 883</b> | <b>3 297 740</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                      |      | <b>757 132</b>   | <b>527 446</b>   | <b>837 430</b>   | <b>644 975</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 51 995           | 30 746           | 0                | 0                |
| Rentekostnad                               |      | 260 652          | 268 996          | 247 225          | 237 877          |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>208 657</b>   | <b>238 251</b>   | <b>247 225</b>   | <b>237 877</b>   |
| <b>Arsresultat</b>                         |      | <b>548 474</b>   | <b>289 195</b>   | <b>590 205</b>   | <b>407 098</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 548 474          | 289 195          | 0                | 0                |
| <b>Sum overføringer</b>                    |      | <b>548 474</b>   | <b>289 195</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2025 AS Pihlløkken Byggeselskap

|                                  | Note | 2025             | 2024             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| Bygninger                        | 4    | 758 000          | 758 000          |
| Påkostninger                     | 4    | 57 525           | 67 248           |
| Andre driftsmidler               | 4    | 269 250          | 295 729          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>1 084 775</b> | <b>1 120 977</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader        |      | 88 851           | 78 000           |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 10 672           | 0                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 114 768          | 104 835          |
| Innestående konsernkonto og bank |      | 1 995 954        | 1 419 377        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>2 210 245</b> | <b>1 602 212</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>3 295 020</b> | <b>2 723 188</b> |



## Balanse 2025 AS Pihlløkken Byggeselskap

|                                      | Note        | 2025              | 2024              |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                   |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>          |             |                   |                   |
| Aksjekapital                         |             | 103 080           | 103 080           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>      |             | <b>103 080</b>    | <b>103 080</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                    |             | -2 534 740        | -3 083 214        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      |             | <b>-2 534 740</b> | <b>-3 083 214</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>10</b>   | <b>-2 431 660</b> | <b>-2 980 134</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |             |                   |                   |
| <b>Avsetninger for forpliktelser</b> |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |             |                   |                   |
| Pantegjeld                           | 11          | 5 146 871         | 5 528 784         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          |             | <b>5 146 871</b>  | <b>5 528 784</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalt husleieinntekt       |             | 16 609            | 9 743             |
| Leverandørgjeld                      |             | 408 690           | 1 053             |
| Påløpne renter                       |             | 67 338            | 77 699            |
| Annen kortsiktig gjeld               |             | 87 172            | 86 044            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |             | <b>579 810</b>    | <b>174 539</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                     |             | <b>5 726 680</b>  | <b>5 703 323</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             | <b>3 295 020</b>  | <b>2 723 188</b>  |
| Pantstillelser                       | 12          | 5 146 871         | 5 528 784         |
| Sted: _____                          | Dato: _____ |                   |                   |

Karina Solberg  
Styreleder

Roy Blum  
Styremedlem

Leif Marius Sethne Reppen  
Styremedlem

## **Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### **Fordringer**

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

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### **Driftsinntekter**

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

### **Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### **Skatt**

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

### Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift  | 3 252 180        | 2 956 512        |
| 3610 Kapitalinnkalling             | 0                | 206 958          |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 252 479          | 251 043          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 387 960          | 348 822          |
| 3690 Andre leieinntekter           | 32 000           | 187 781          |
| <b>Sum</b>                         | <b>3 924 619</b> | <b>3 951 116</b> |

Konto 3690 gjelder utleie av leilighet i eget eie til Utleiemegleren.

Akjselaget har besluttet å selge utleiebolig. Leietager sagt opp for omsøking hos plan og bygg samt rehab før salg.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                            | 2025     | 2024          |
|----------------------------|----------|---------------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 0        | 14 232        |
| <b>Sum</b>                 | <b>0</b> | <b>14 232</b> |

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 26 790         | 26 790         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 190 000        | 190 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>216 790</b> | <b>216 790</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

|                                      | Boligeiendom | Røykvarseanlegg | Gjerde | Vaskemaskin |
|--------------------------------------|--------------|-----------------|--------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 758 000      | 260 500         | 97 225 | 91 126      |
| Årets tilgang :                      | 0            | 0               | 0      | 0           |
| Årets avgang :                       | 0            | 0               | 0      | 0           |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 758 000      | 260 500         | 97 225 | 91 126      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0            | 69 467          | 39 700 | 12 909      |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0            | 0               | 0      | 0           |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 758 000      | 191 033         | 57 525 | 78 217      |
| Årets avskrivninger :                | 0            | 17 367          | 9 722  | 9 113       |
| Anskaffelsesår :                     | 1939         | 2021            | 2021   | 2024        |
| Antatt levetid i år :                |              | 15              | 10     | 10          |

Boligaksjeselskapets består av 66 aksjer.

Eiendommer er oppført på g.nr 225 b.nr 175 i Oslo Kommune. Eiertomt på 2 123 kvm. som utgjør kr. 136 440,- av bygningenes verdi.

Eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586979.



## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                                                 | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler                      | 0              | 3 000          |
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 134 569        | 138 640        |
| 6341 Brannalarm                                 | 72 552         | 69 148         |
| 6360 Annet renhold                              | 0              | 13 883         |
| 6361 Fast renhold                               | 81 629         | 97 705         |
| 6391 Snømåking/strøing/feiling                  | 24 167         | 5 167          |
| 6392 Containerleie/tømming                      | 15 421         | 15 894         |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk      | 23 500         | 3 863          |
| 6398 Felleskostnader                            | 0              | 5              |
| <b>Sum</b>                                      | <b>351 838</b> | <b>347 304</b> |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                          | 2025         | 2024     |
|--------------------------|--------------|----------|
| 6400 Leie av maskiner    | 712          | 0        |
| 6420 Lisens Bevar HMS    | 6 500        | 0        |
| 6490 Andre leiekostnader | 76           | 0        |
| <b>Sum</b>               | <b>7 288</b> | <b>0</b> |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2025          | 2024          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6525 IT utstyr                                 | 1 687         | 0             |
| 6540 Inventar                                  | 2 228         | 0             |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 5 360         | 5 902         |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 1 607         | 16 808        |
| 6552 Driftsmateriell                           | 9 407         | 11 243        |
| 6583 IT-lisensavgift                           | 1 882         | 2 816         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>22 170</b> | <b>36 769</b> |

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

|                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg            | 4 863          | 0              |
| 6602 Vedlikehold VVS             | 11 865         | 605 591        |
| 6603 Vedlikehold elektro         | 226 273        | 125 703        |
| 6610 Andre vaktmestertjenester   | 12 362         | 30 672         |
| 6616 Vedlikehold vaskeri         | 15 351         | 31 153         |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr  | 3 417          | 18 030         |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 61 619         | 0              |
| 6630 Egenandel forsikring        | 0              | 20 018         |
| 6641 Malerarbeider               | 81 848         | 0              |
| 6643 Glassarbeid/Vindu           | 0              | 90 125         |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid     | 0              | 7 094          |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 30 758         | 11 758         |
| <b>Sum</b>                       | <b>448 357</b> | <b>940 143</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

|                                         | 2025       | 2024          |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 805        | 5 630         |
| 6730 Teknisk honorar                    | 0          | 12 088        |
| <b>Sum</b>                              | <b>805</b> | <b>17 718</b> |

Konto 6714 gjelder utsendelse av varsel.

## Note 10 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Aksjekapital                    | 103 080                  | 0              | 103 080                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>103 080</b>           | <b>0</b>       | <b>103 080</b>           |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Annen egenkapital               | -3 083 214               | 548 474        | -2 534 740               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-3 083 214</b>        | <b>548 474</b> | <b>-2 534 740</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>-2 980 134</b>        | <b>548 474</b> | <b>-2 431 660</b>        |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Note 11 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:              | DNB Bank ASA | Den Norske Stats<br>Husbank | Den Norske Stats<br>Husbank | DNB Bank ASA    |
|------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Formål:                |              |                             |                             | Utbedre eiendom |
| Lånenummer:            | 12133603164  | 11471082501                 | 11471082530                 | 16368840207     |
| Lånetype:              | Annuitet     | Annuitet                    | Annuitet                    | Serie           |
| Opptaksår:             | 2016         | 2006                        | 2006                        | 2024            |
| Rentesats:             | 5.40 %       | 4.304 %                     | 4.304 %                     | 5.15 %          |
| Betingelser:           |              |                             | Flytende renter             |                 |
| Beregnet innfridd:     | 30.09.2041   | 01.08.2034                  | 01.08.2034                  | 30.06.2044      |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 469 315    | 4 400 000                   | 4 400 000                   | 500 000         |
| Lånesaldo 01.01:       | 1 111 026    | 2 049 749                   | 1 874 338                   | 493 671         |
| Avdrag i perioden:     | 39 746       | 165 507                     | 151 344                     | 25 316          |
| Lånesaldo 31.12:       | 1 071 280    | 1 884 242                   | 1 722 994                   | 468 355         |
| Saldo 5 år frem i tid: | 823 056      | 922 614                     | 843 659                     | 341 773         |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501 | 1            | 34 128            | 34 128          |
|                                                                   | 3            | 32 496            | 97 488          |
|                                                                   | 30           | 30 675            | 920 250         |
|                                                                   | 1            | 30 474            | 30 474          |
|                                                                   | 4            | 30 119            | 120 476         |
|                                                                   | 1            | 29 788            | 29 788          |
|                                                                   | 11           | 27 352            | 300 872         |
|                                                                   | 1            | 26 843            | 26 843          |
|                                                                   | 1            | 26 642            | 26 642          |
|                                                                   | 3            | 25 105            | 75 315          |
|                                                                   | 5            | 23 272            | 116 360         |
|                                                                   | 1            | 23 249            | 23 249          |
|                                                                   | 2            | 21 818            | 43 636          |
|                                                                   | 1            | 20 399            | 20 399          |
|                                                                   | 1            | 18 329            | 18 329          |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530 | 1            | 31 207            | 31 207          |
|                                                                   | 3            | 29 715            | 89 145          |
|                                                                   | 30           | 28 050            | 841 500         |
|                                                                   | 1            | 27 866            | 27 866          |
|                                                                   | 4            | 27 542            | 110 168         |
|                                                                   | 1            | 27 239            | 27 239          |
|                                                                   | 11           | 25 011            | 275 121         |
|                                                                   | 1            | 24 546            | 24 546          |
|                                                                   | 1            | 24 362            | 24 362          |
|                                                                   | 3            | 22 957            | 68 871          |
|                                                                   | 5            | 21 281            | 106 405         |
|                                                                   | 1            | 21 259            | 21 259          |
|                                                                   | 2            | 19 951            | 39 902          |
|                                                                   | 1            | 18 653            | 18 653          |
|                                                                   | 1            | 16 761            | 16 761          |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   |    |        |         |
|-------------------------------------------------------------------|----|--------|---------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164 | 1  | 19 403 | 19 403  |
|                                                                   | 3  | 18 475 | 55 425  |
|                                                                   | 30 | 17 440 | 523 200 |
|                                                                   | 1  | 17 326 | 17 326  |
|                                                                   | 4  | 17 124 | 68 496  |
|                                                                   | 1  | 16 936 | 16 936  |
|                                                                   | 11 | 15 551 | 171 061 |
|                                                                   | 1  | 15 262 | 15 262  |
|                                                                   | 1  | 15 147 | 15 147  |
|                                                                   | 3  | 14 273 | 42 819  |
|                                                                   | 5  | 13 231 | 66 155  |
|                                                                   | 1  | 13 218 | 13 218  |
|                                                                   | 2  | 12 404 | 24 808  |
|                                                                   | 1  | 11 598 | 11 598  |
|                                                                   | 1  | 10 421 | 10 421  |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368840207 | 1  | 8 483  | 8 483   |
|                                                                   | 3  | 8 077  | 24 231  |
|                                                                   | 30 | 7 625  | 228 750 |
|                                                                   | 1  | 7 575  | 7 575   |
|                                                                   | 4  | 7 487  | 29 948  |
|                                                                   | 1  | 7 404  | 7 404   |
|                                                                   | 11 | 6 799  | 74 789  |
|                                                                   | 1  | 6 672  | 6 672   |
|                                                                   | 1  | 6 622  | 6 622   |
|                                                                   | 3  | 6 240  | 18 720  |
|                                                                   | 5  | 5 785  | 28 925  |
|                                                                   | 1  | 5 779  | 5 779   |
|                                                                   | 2  | 5 423  | 10 846  |
|                                                                   | 1  | 5 070  | 5 070   |
|                                                                   | 1  | 4 556  | 4 556   |

81

## Note 12 - Pantstillelser

|                                           | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 5 146 871        | 5 528 784        |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>5 146 871</b> | <b>5 528 784</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>815 525</b>   | <b>825 248</b>   |

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



## Resultat og balanse med noter for AS Pihlløkken Byggeselskap.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For AS Pihlløkken Byggeselskap**

|             |                                   |            |
|-------------|-----------------------------------|------------|
| Styreleder  | Karina Solberg (sign.)            | 27.02.2026 |
| Styremedlem | Leif Marius Sethne Reppen (sign.) | 27.02.2026 |
| Styremedlem | Roy Blum (sign.)                  | 27.02.2026 |

Til generalforsamlingen i AS Pihlløkken Byggeselskap

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Pihlløkken Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 16:09:54 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsmelding 2025 - AS Pihlløkken Byggeselskap

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karina Solberg  
Styremedlem, Leif Marius Sethne Reppen  
Styremedlem, Roy Blum  
Varamedlem, Guri Kringstad  
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd

Styret i AS Pihlløkken Byggeselskap består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

AS Pihlløkken Byggeselskap er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Pihlløkken Byggeselskap ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 934446798

AS Pihlløkken Byggeselskap består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

AS Pihlløkken Byggeselskap er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586979. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Malt rundt panelene og over takene

Ryddet teknisk rom

Gjennomgang av EI-anlegget

Starte prosessen med salg av vaktmesterbolig

Nytt brannvarslingsanlegg

Laget 10 års vedlikeholdsplan og innhentet manglende priser.

Ryddet i leverandører (ny vaktmester, ny rørlegger, sagt opp elektriker, byttet strømleverandør, fått norgespris, ny avtale ang. brannslukker)

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

### NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap onsdag 18.03.2026 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: BBL Representant Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: BBL Boligbyggelaget v/Bjarne Bjerknes

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Karina Solberg.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:6

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025



anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 190000,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 5.1 Oppussing av bad

Bad har en brukstid på 20-30 år, og badene ble sist pusset opp i 2003/2004, altså 23 år siden. Når vaktmesterboligen er solgt og vinduer er byttet kan det være smart å begynne å tenke på bad, før de blir alt for gamle.

**Vedtak:**

Forslag nedstemt. Styret vil legge inn saken i fremtidsplanene, men ikke prioritert nå.

#### 5.2 Forsøpling fra naboene

Det ser ikke ut til at Heimstaden klarer å gjøre noe med at noen av deres beboere legger søppelet sitt utenfor vårt søppelskur. Hva er planen for å få gjort noe her? Begynner å bli veldig lei av at det ofte flyter søppel rundt inngangen vår.

**Vedtak:**

Forslag om flytting av søppelskur nedstemt. Planlagt nedgravd søppel-løsning som vil starte opp i nær fremtid.

#### 5.3 Snøstoppere på taket

Det er behov for (lovpålagt) snøstoppere på taket ut mot gaten. Behovet har vært meldt siden 2019, men saken har blitt utsatt hvert år.

**Vedtak:**

Vedtak. Forslag nedstemt.

### 6. Valg

#### 6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjenvalg  
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjenvalg

**Vedtak:**

Valgt ble: Guri Kringstad for 1 år.

Valgt ble: Martin Maursund Rishovd for 1 år.

**6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026**

**Vedtak:**

Vedtatt. Styret utpeker delegat.

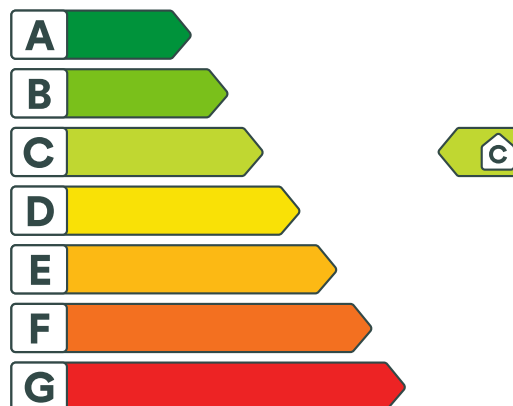
## Protokoll for AS Pihlløkken Byggeselskap

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                         |            |
|----------------|-------------------------|------------|
| Møteleder      | Bjarne Bjerknes (sign.) | 19.03.2026 |
| Protokollvitne | Karina Solberg (sign.)  | 20.03.2026 |



|                                                    |                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Hans Barliens gate 1B, 0568 OSLO</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>31.07.2026</b>        | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-325610</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>            | Bygningsnummer<br><b>80556020</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>225</b>                          | Bruksnummer<br><b>175</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                         | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|                                         |                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1935</b>                  | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>         |
| Bruksareal<br><b>47,0 m²</b>            | Oppvarmet bruksareal<br><b>47,0 m²</b>   |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>            | Bygningsmateriale<br><b>MurTeglstein</b> |
| Oppvarming<br><b>Varmepumpe</b>         |                                          |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b> |                                          |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**158,48 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**158,48 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**7 449 kWh**





## Hans Barliens gate 1B, 0568 OSLO



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Hans Barliens gate 1B, 0568 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak 9: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

### Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

98



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Nabolagsprofil

Hans Barliens gate 1B - vurdert av 302 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| 🚶 Dælenenga<br>Linje 30              | 3 min 🚶<br>0.3 km  |
| 🚶 Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min 🚶<br>0.3 km  |
| 🚶 Carl Berners plass<br>Linje 5      | 12 min 🚶<br>1 km   |
| 🚶 Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31   | 21 min 🚶<br>1.7 km |
| 🚶 Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 8 min 🚶<br>2.6 km  |

## Skoler

|                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser     | 7 min 🚶<br>0.6 km  |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>276 elever, 21 klasser   | 8 min 🚶<br>0.6 km  |
| Grünerløkka skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 23 klasser | 8 min 🚶<br>0.7 km  |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 14 min 🚶<br>1.2 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 15 min 🚶<br>1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser     | 10 min 🚶<br>0.8 km |
| Hersleb videregående skole                            | 19 min 🚶           |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

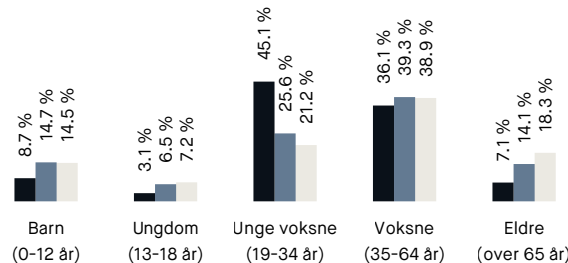
## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



| Område                     | Personer  | Husholdninger |
|----------------------------|-----------|---------------|
| Dælenenga/Øvre Grünerløkka | 3 469     | 2 187         |
| Oslo og omegn              | 999 185   | 490 708       |
| Norge                      | 5 425 412 | 2 654 586     |

99

## Barnehager

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Hallenparken barnehage (1-6 år)<br>88 barn  | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| Barnas Hus barnehage (0-5 år)<br>183 barn   | 3 min 🚶<br>0.2 km |
| Oskar Braaten barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 5 min 🚶<br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Joker Dælenenggata<br>Søndagsåpent | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| Coop Extra Sannergata<br>PostNord  | 5 min 🚶<br>0.4 km |



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

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud  
Veldig bra 94/100

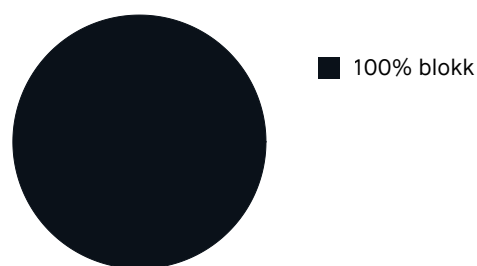
Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

Matvareutvalg  
Stort mangfold 86/100

## Sport

|   |                                                   |                   |
|---|---------------------------------------------------|-------------------|
| 🏐 | Hallenhagen<br>Ballspill                          | 3 min 🚶<br>0.2 km |
| ⚽ | Sagene skole<br>Aktivitetshall, ballspill, squash | 7 min 🚶<br>0.6 km |
| 🚴 | SATS Ringnes Park                                 | 7 min 🚶           |
| 🚴 | Sagene Squash Senter                              | 8 min 🚶           |

## Boligmasse



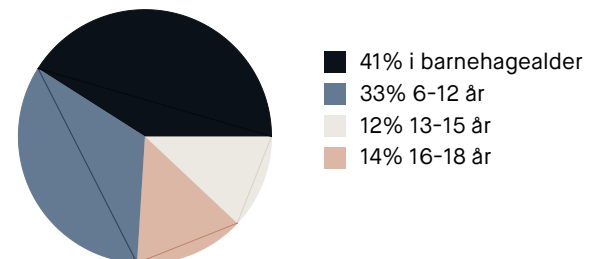
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

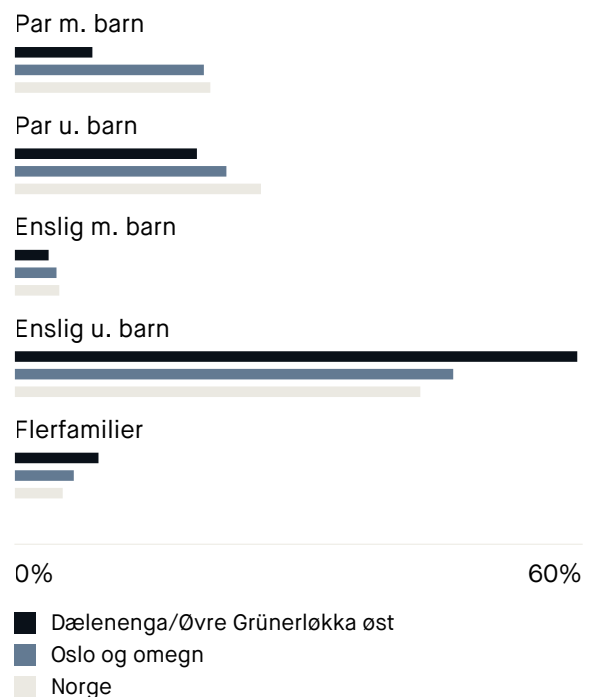
## Varer/Tjenester

|   |                              |          |
|---|------------------------------|----------|
| 📍 | Carl Berner Torg             | 10 min 🚶 |
| 📍 | Apotek 1 Ringnes Park Senter | 6 min 🚶  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



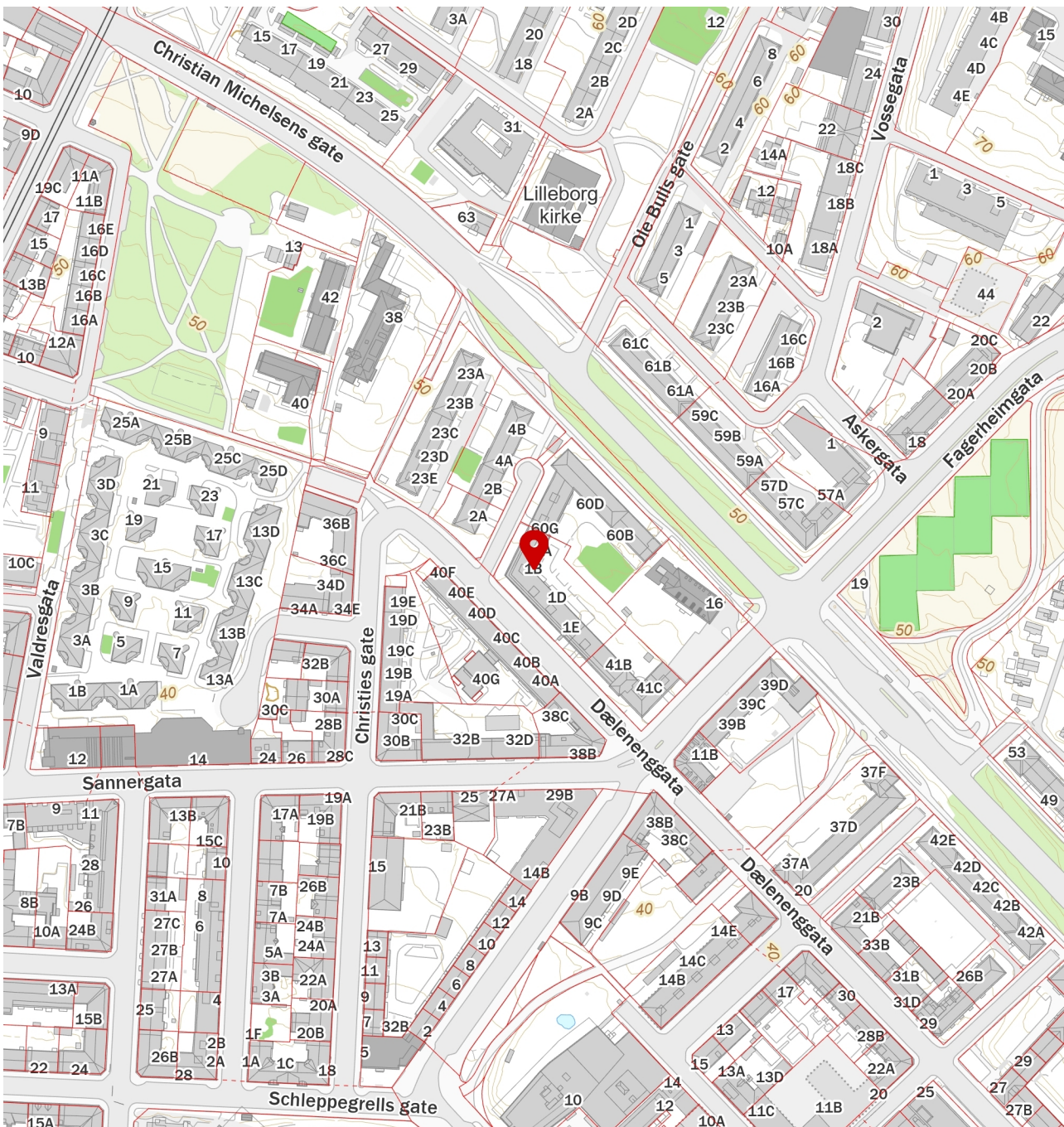
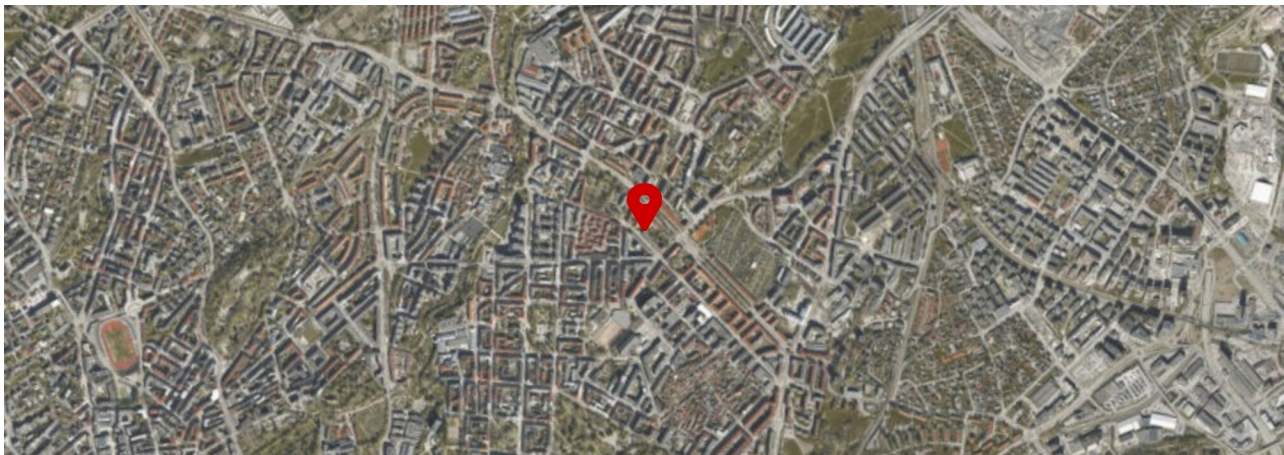
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 17% | 33%   |
| Ikke gift     | 72% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |







### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>kr 7 150,-</b>  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>kr 8 950,-</b>  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | <b>kr 13 650,-</b> |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>kr 13 650,-</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Løsøre og tilbehør



EIENDOM NORGE



## Gjeldende fra januar 2020

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

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

## Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varme-pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

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

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

17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



III



# *Verdi- overvåkning*

Månedlig prisoppdatering på din bolig

106







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din - helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1.januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie. no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

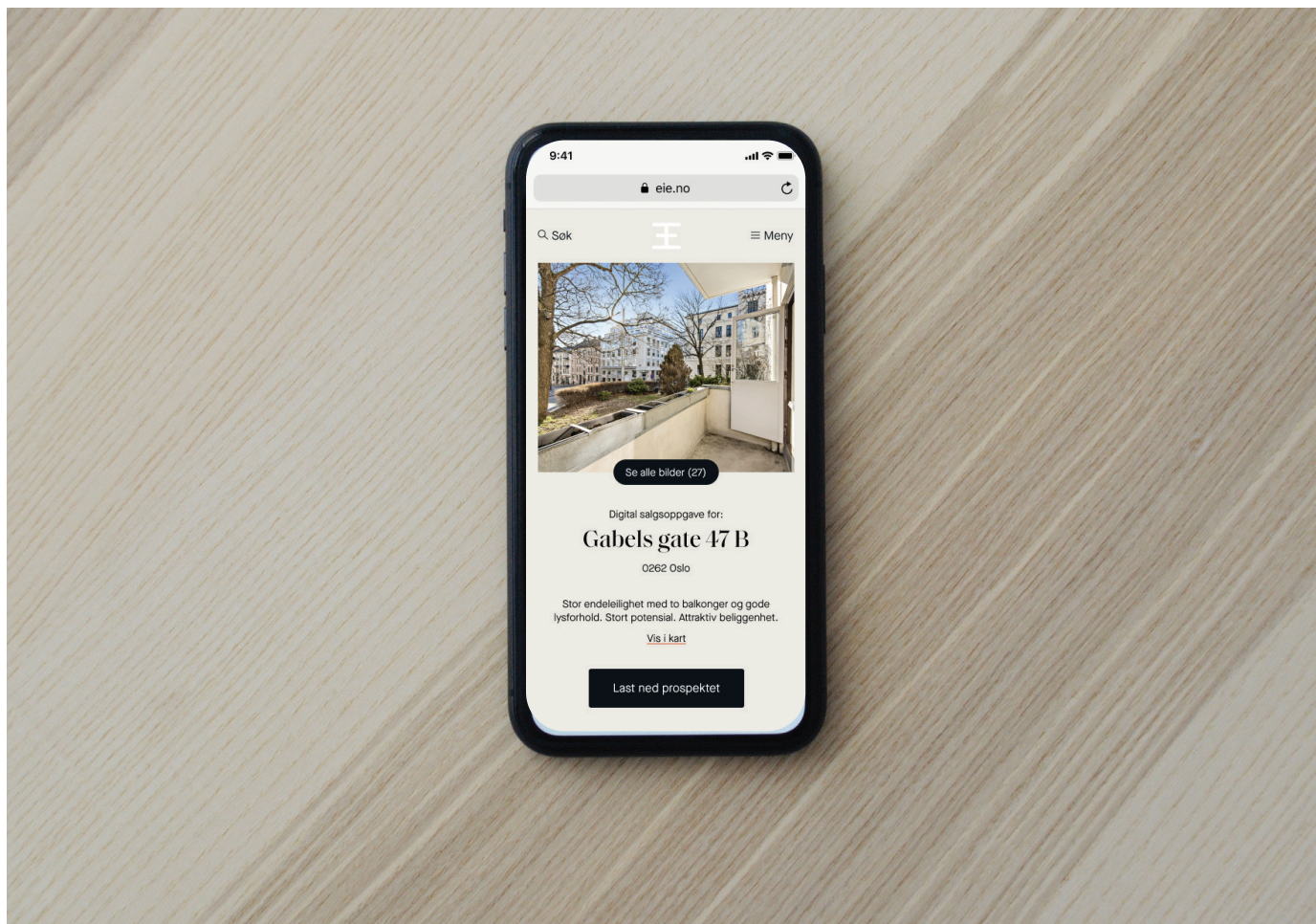
# *Megler- booking*

Vi gjør det enkelt for deg

108







109

## Din bolig er verdifull - benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE Meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere - kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på [eie.no](https://eie.no) og book megler når det passer deg.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <div><div>Budskjema</div><div><div>Megler: Ruben André Winther Gullie</div><div>E: rg@eie.no</div><div>Tlf: 22021160 // ulleval@eie.no</div><div>EIE kontor: Ullevål &amp; Sagene eiendomsmegling AS</div></div><div><div></div><div></div></div></div>                                                                                                                                                                         |                       |
| KJØPSSUM KR <div>+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
| Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, må kjøper søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odel på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet.                                                                                                                                                                                                             |                       |
| <div>BUDET ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL (DATO OG KLOKKESLETT):</div> <div>Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. Megler vil undersøke budgivers finansiering.</div> |                       |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Eventuelle forbehold: |
| FINANSIERINGSPLAN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |
| Egenkapital disponibelt som bankinnskudd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | kr.                   |
| Egenkapital etter salg av annen eiendom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | kr.                   |
| LÅNGIVER:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| Bank, kontaktperson og kontaktinfo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |
| Sum finansiering:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | kr.                   |
| Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiver samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg / vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.                                                |                       |

|                                                                      |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                                                                | NAVN:                                                                                                                                                                 |
| PERSONNR:                                                            | PERSONNR:                                                                                                                                                             |
| ADRESSE:                                                             | ADRESSE:                                                                                                                                                              |
| POSTNR: POSTSTED:                                                    | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                     |
| MOB: TLF:                                                            | MOB: TLF:                                                                                                                                                             |
| E-POST:                                                              | E-POST:                                                                                                                                                               |
| DATO: STED:                                                          | DATO: STED:                                                                                                                                                           |
| SIGNATUR:                                                            | SIGNATUR:                                                                                                                                                             |
| <div><input type="checkbox"/> Jeg ønsker boligkjøperforsikring</div> | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ved signering av kjøpekontrakt. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



# *Vi er der for både selger og kjøper*

112

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn

å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2020\*, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*Opinion AS gjorde på vegne av Eie Eiendomsmegling høsten 2015, en uavhengig markedsundersøkelse om Eies merkevare og øvrige eiendomsmeglerselskaper blant eksisterende kunder og markedet generelt.









114

# *Våre advokater har spisskompetanse på eiendomsrett*

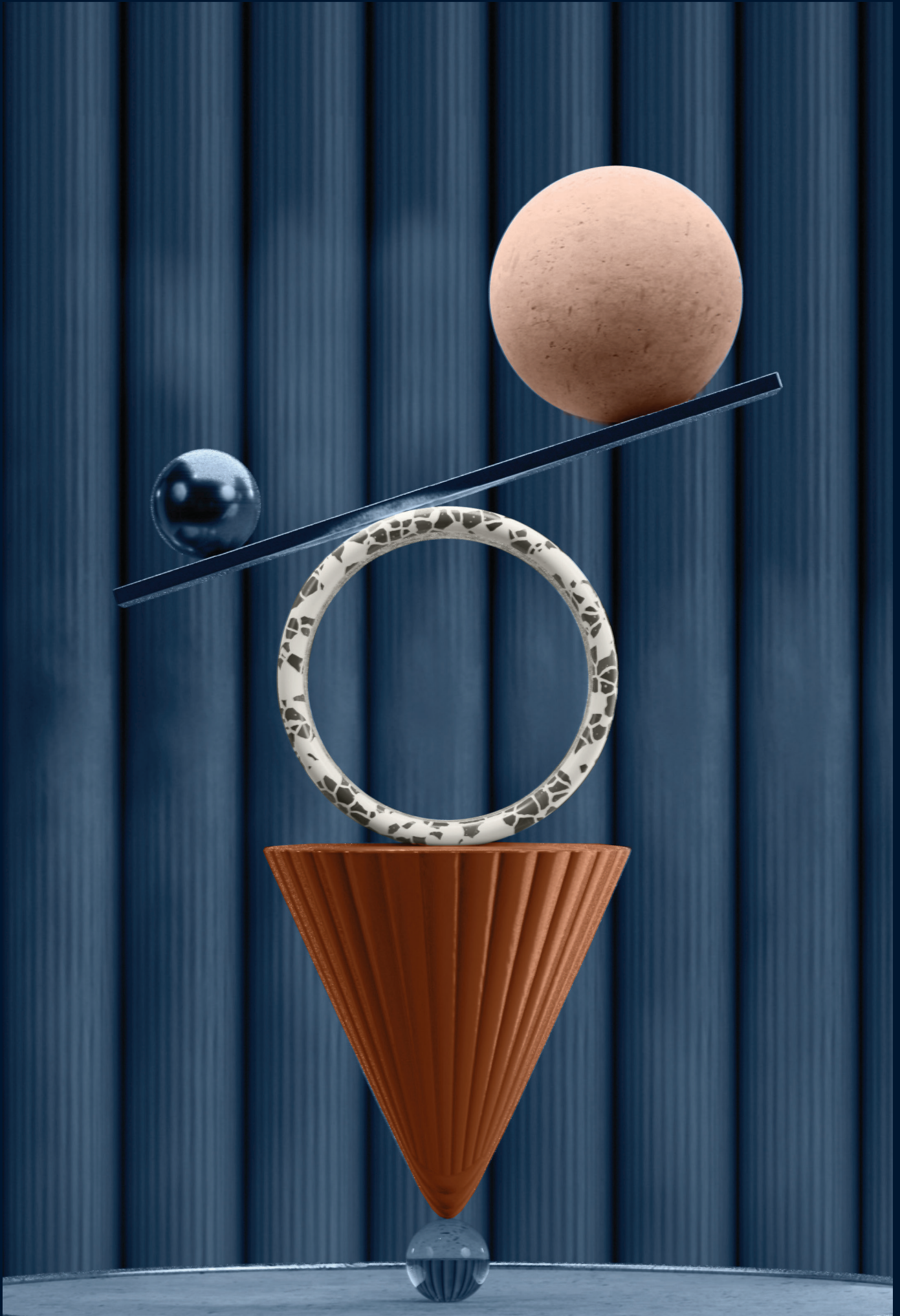
Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også om fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)

EIE advokat







EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)