NORDVIK

Maridalsveien 39D

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

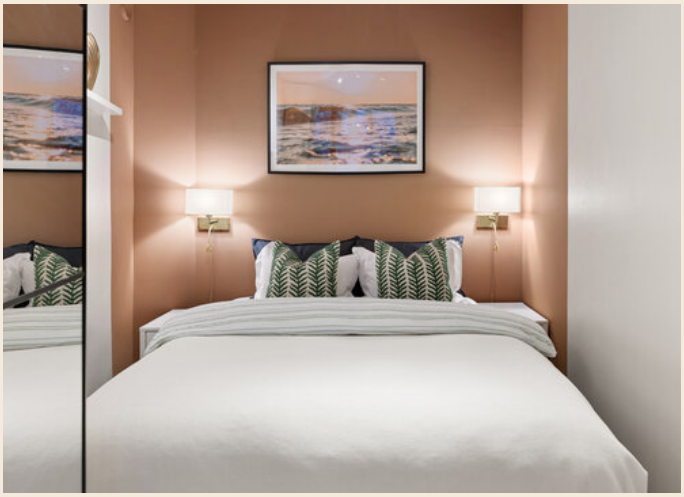
Maridalsveien 39D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Vedlegg
132	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.01.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende 2 roms | Flott beliggenhet i indre gård | Perfekt førstegangskjøp | Sentralt | Nær kollektiv og byliv

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**108 980,-**
Totalpris	**4 413 557,-**
Fellesgjeld	**14 577,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 290,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Maridalsveien 39 D.

En lys, arealeffektiv og svært innbydende 2 roms selveierleilighet. Leiligheten vender mot et stille og skjermet gårdsrom, slik at du får ro hjemme samtidig som du bor midt i byen. Her har du kort vei til kollektivtransport, parker, kaféer og alt av servicetilbud. Sameiet byr på hyggelig bakgård og en romslig fellesterrasse. Kjellerbod medfølger, og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Nærhet til både Akerselva og Alexander Kiellands plass gir deg det beste av byliv og grønne omgivelser.

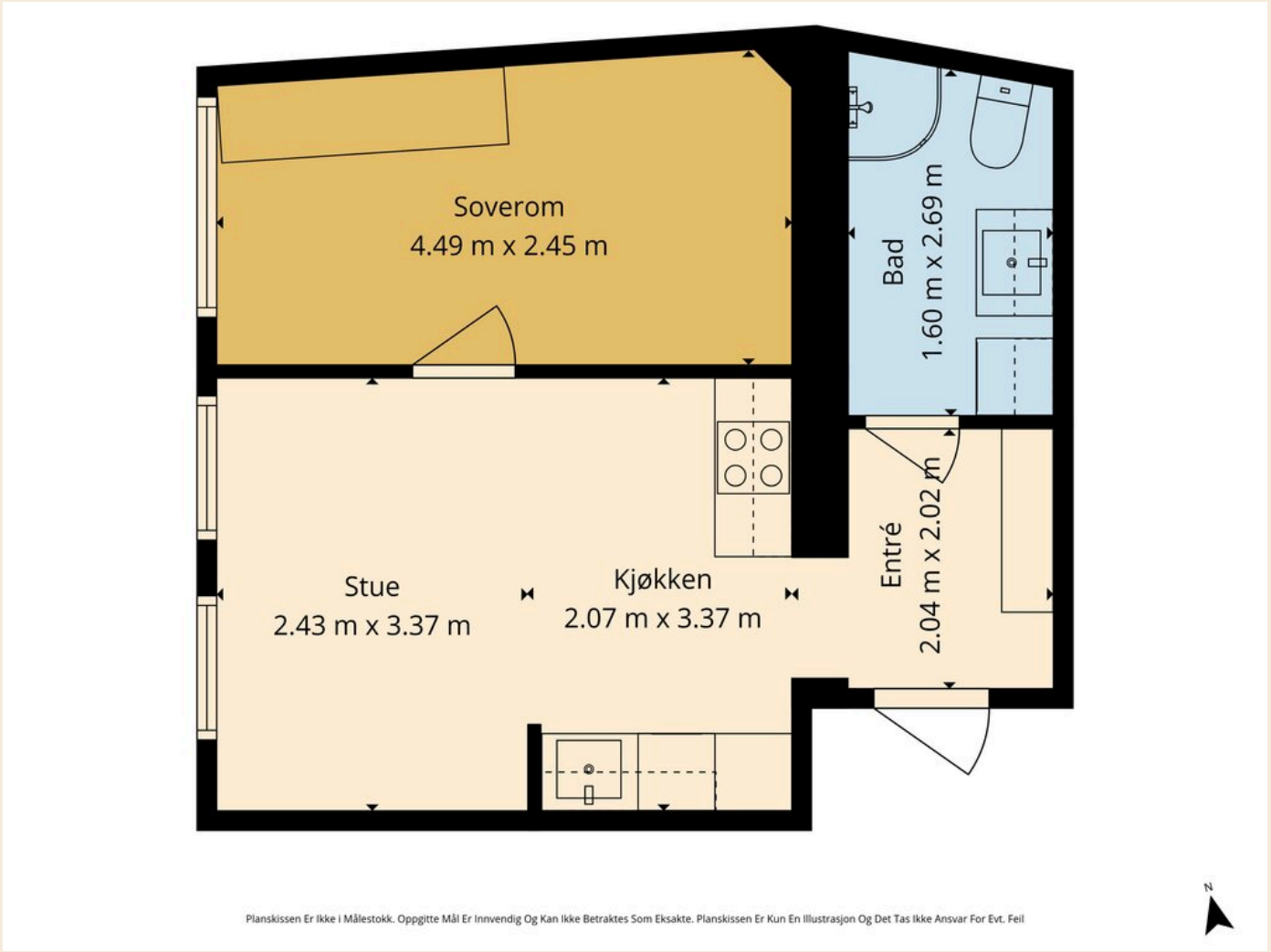
Kort fortalt

- Perfekt førstegangskjøp
- Arealeffektiv planløsning
- Lys stue, åpen kjøkkenløsning
- God plass til spisebord
- Flislagt bad (Utbedret i 2016)
- Soverom med garderobeskap

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm




PAPIERS
DÉCOUPÉS
MODERN ART EXHIBITION




PAPIERS
PAS DE L'ART


BEAM
10:44














hager









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0251/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 39D, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 122, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sara Raquel Smidsrød

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
14 577,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 304 577,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
107 600,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 413 557,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 426 257,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Bad, kjøkken/stue, entré, soverom
Total BRA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp av bygningssakkyndig:

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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. Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Innhold
Bad, kjøkken/stue, entré, soverom.

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.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig, dører
Det er observert bruksmerker på dørblad.

Utvendig, vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. TG2 er valgt fordi elementer og materialer har en viss alder og om lag halvparten av forventet brukstid er passert. Høy alder på glassene gir potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Tekniske installasjoner, vannledninger
Samlestokk til rør i rør systemet er plassert i himlingen over badet uten lekkasjesikring. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet mot vannskader. Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelle lekkasjer går uoppdaget og forårsaker omfattende fuktskader i konstruksjonen.

Våtrom, 1. etasje, bad, overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom, altså hulrom under flisene. Det er også observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig, etasjeskille eller gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom, 1. etasje, bad, tilliggende konstruksjoner våtrom
På grunn av bygningsmessige hindringer har det ikke vært fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Utført av eier

2019
Maling av vegger og tak i februar
Utbedring av kjøkken i februar
Montering av spotter og skapbelysning
Tilkobling av vannrør til kjøkkenvask utført av Sofienberg Rør
Elektrisk arbeid utført av Gardermoen Elektriske

Utført av borettslaget eller sameiet

2016
Badet ble utbedret

Selger opplyser at det vil bli lagt ny silikonfuge samt etablert en luftspalte ved dør. Arbeidet er planlagt utført i nær fremtid.

Selger opplyser også om at sameiet er i prosess med vurdering og planlegging av felles utskifting. I henhold til informasjon mottatt fra styret 13.01 avventes endelig bekreftelse fra bank før bestilling. Det er opplyst at leveringstiden på vinduene vil være cirka to måneder fra bestilling, og at berørte boenheter vil bli kontaktet direkte for koordinering av selve utskiftningen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kopiert inn fra egenerklæring ved forrige salg: "Oppdaget i mars 2016 fukt på
baderomsgulv. Gulvet ble pigget opp, varmekabler og membran ble byttet ut, og skaden ble utbedret av Christiania Bad AS i
henhold til gjeldende forskrifter. Se vedlagt dokumentasjon."

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse i punkt 1.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kopiert inn fra egenerklæring ved forrige salg: "BER, Fuktstopper." Kopiert inn fra
egenerklæring ved forrige salg: " Ref. tidligere nevnte fuktskade. På grunn av dårlig vedlikeholdt fasade trengte fukt inn i veggen.
Dette er blitt utbedret. Se rapporter."

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det ble utført service på ventilasjonsanlegget i sameiet i 2020, av Power Clean.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da jeg overtok valgte vi å sette halve kjøkkenet langs veggen mot entreen for å lage
plass til en stuedel. Vi flyttet soveromsdøren for plass til vegghengt TV. Faren min er byggmester og har hjulpet meg med dette.
Her fikk vi inn elektriker til nye spotter og lys under skapdører, samt rørlegger til å koble opp til ny servant. Vi har ikke kvittering
på dette, men det var Sofienberg Rør og Gardemoen Elektriske som hjalp oss med dette. Jeg har byttet ut baderomsmøbel
januar 2025 med større oppbevaring/skuffer, og større speil med lys. Fikk hjelp av faren min med dette. I desember 2025 og
januar 2026 har vi byttet takspotter, malt baderomstak, dørlister og lagt ny silikon.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Kopiert inn fra egenerklæring fra forrige salg: " Det ble foretatt
radonmåling i 2017. Verdiene var på under tiltaksgrensen, <100. Nøyaktig tall kan etterspørres dersom ønskelig."

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Se beskrivelsen på punkt 1.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Kopiert fra egenerklæring ved forrige salg:" Da selger kjøpte leiligheten i 2011 hadde det vært fuktskade i soveromsveggen som hadde blir utbedret i 2010/2011. Fordi sameiet ikke vedlikeholdt fasaden ble det fortsatt tilført fukt og
skaden oppstod på nytt. Fuktstopper ble engasjert for å utbedre skadene og hindre ny tilførsel av fukt. Det ble besluttet
(sammen med BER og Mycoteam) at elektroosmoseanlegg skulle installeres. Dette er installert i kjeller- og soveromsvegg. Det er
også gjort utbedring av fasade og takrenner. Soveromsveggene er malt med en spesiell type pustende maling og det er viktig at
ny eier bruker samme type."

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Kopiert fra egenerklæring fra forrige salg:" BER, fuktstopper."

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Kopiert fra egenerklæring ved forrige salg: " Vår/sommer 2018 ble det observert rotter i bakgården. Styret har engasjert
Rentokil for å løse problemet permanent." Jeg har verken observert eller hørt om nytt problem med rotter i bakgården.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport fra forrige salg. I tillegg til følgende som ble skrevet i egenerklæring fra salget
før den forrige selgeren: "Rapporter fra Total Byggassistanse AS som bistod i utbedringenes av fuktproblematikk høsten 2011.
Samt rapporter fra BER, Mycoteam, Boliginstituttet og Christiania Bad AS ifm tidligere fuktskade."

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: - Det er igangsatt undersøkelser om å bytte ut vinduer. Per dags dato har ikke sameiet svar på om det gjelder vinduer i
denne leiligheten. - Det er skruehull fra tidligere panelovner samt manglende dekking av maling bak panelovner. - Det er
bruksmerker på innsiden av ytterdøren. - Kjøkkenlisten på siden langs kjøkkendelen med stekeovnen er løs. - Det mangler en
gulvlist langs kjøkkendelen beskrevet -ovenfor. - Det ble malt med vanlig vannbasert maling på soveromsvegg februar 2019.
Dette ble sjekket opp med service i april 2021 som mente det ikke var noe problem så lenge malingen ikke flasset av. - Det
finnes visse ujevnheter på veggen bak sofaen, TV-veggen og soverom bak sengen. - Speillyset lager en viss lyd når det er skrudd
av, men det er ifølge en elektriker ingen bekymring for brannfare da den er koblet til en stikkontakt. - Kjøkkenviften mangler en
del som holder fettfilteret oppe.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

UTVENDIG:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.Leilighetene har adkomst via felles oppgang.Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe.

INNVENDIG:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM:

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med
dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet. Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Gebyr ved salg er kr 750,- ved salg og kr 1000,- ved utleie. Beløpet belastes av kjøper/utleier og faktureres megler/utleier ved salgsoppgjør/registering hos OBF. Vi gjør oppmerksom på at det i følge sameiets vedtekter, må seksjonseier(e) søke skriftlig til styret om samtykke for eventuell utleie av seksjonen. Styret må også få opplyst ny adresse til selger

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner
- Gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5130 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 290,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Dugnadsbidrag - 28,-
Bredbåndsavgift -130,-
Renter og avdrag - 268,-
Felleskostnader - 1 864,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 998 359,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 993 436,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne

boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Seksjonseiere/beboere tegner selv avtale for TV.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Maridalsveien 39 A-D, orgnr. 990022445

Om sameiet
- Sameiet Maridalsveien 39 A-D er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990022445. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 49 boligenheter
- Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med Telia for leveranse av bredbånd
- Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse
- Eiendommen til Sameiet Maridalsveien 39 A-D er forsikret i Protector og har polisenummer 3309551-2.2.
- Fellesvaskeriet kan kun benyttes av sameiets beboere/seksjonsbrukere. Koster kr 1626,- pr år, betales halvårlig, og avtale må inngås med styret.

Vedlikehold:

2025/2026:
Selger opplyser at sameiet er i prosess med vurdering og planlegging av felles utskifting av vinduer. I henhold til informasjon fra styret datert 13.01 avventes endelig bekreftelse fra bank før bestilling. Opplyst leveringstid på vinduene er cirka to måneder fra bestilling, og berørte boenheter vil bli kontaktet direkte for koordinering av gjennomføringen. Arbeidet er tidligere vedtatt finansiert gjennom låneopptak i sameiet.

2023/2024:
- Gjenåpning av friskluft i kjellere og vaskeri (disse ble lukket pga rotter).
- Rettet opp 24 El-avvik, og byttet ut noen gamle rør.
- Igangsetting av etterisolering av takterasse grunnet oppdagelsen av mangelfull utførelse ved bygg av leiligheter tidlig 2000-tall.

2022/2023
- Gjenåpning av friskluft i kjellere og vaskeri (disse ble lukket pga rotter).
- Sjekket takrenner.

2021/2022:
- Utbedret tak i blokk A-B (utført av KR Johansen Blikkenslagerservice AS):
- Montering av nytt mønebånd pga det er åpent under mønesteinene.
- Byttet av div knuste stein.
- Utbedring av div piper og lufteventiler.
- Utbedring av noe blikk rundt takvinduer.

Styret informerer pr. 11.08.2025: Undersøker bytting av vinduer i store deler av sameiet. Får befaring på rør - og taktiltak. Uvisst hva dette kommer til å koste og om det vil påvirke felleskostnadene.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Nei.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 14 577,-pr. 12.01.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12131858483, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.01.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 12.01.2026: 944 268
Andel av saldo: 14 577
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.04.2031)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 929,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 69 427,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 80 160,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er generelt tillatt ihht. sameiets husordensregler, men kun såfremt dette ikke er til plage/sjenanse for andre beboere/seksjonsbrukere i sameiet. Ved velbegrunnet eller gjentatt klage på dyrehold, har styret full myndighet til å forby det aktuelle dyreholdet på sameiets eiendom.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 3309551-2.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 993 kvm (Eiertomt)
Sameiet eier tomten.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-skilt i forbindelse med visningene, slik at det er enkelt å finne frem.

Radonmåling
I henhold til informasjon fra eier ble det foretatt radonmåling i 2017. Verdiene var på under tiltaksgrensen, <100. Nøyaktig tall kan etterspørres dersom ønskelig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og ettertraktet boligområde. Her bor du midt i et levende bymiljø, samtidig som området byr på roligere gater og et hyggelig nabolagspreg. Beliggenheten oppleves som et naturlig knutepunkt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene, med kort vei til alt hovedstaden har å tilby.

Rett utenfor døren finner du et bredt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter og nisjebutikker. Populære steder som Tranen, Colonel Mustard, Los Tacos og den velkjente Syverkiosken ligger i umiddelbar nærhet, perfekt enten du vil ta en kaffe, en middag ute eller en matbit på farten.

Dagligvarehandelen er enkel med flere butikker i området, og Kiellands Hus byr på blant annet apotek og ulike servicetilbud som dekker hverdagens behov. Vulkan, Mathallen og Grünerløkka ligger også kun en kort spasertur unna, med spennende matopplevelser, uteliv og kulturtilbud. For treningsglade ligger både SATS, CREW og EVO i kort gangavstand fra boligen.

For deg som setter pris på natur og turmuligheter, ligger Akerselva like i nærheten. Her kan du spasere eller jogge langs den flotte elvepromenaden som strekker seg fra Maridalen og helt ned til Bjørvika. I tillegg har du kort vei til grønne lunger som Iladalen park, Torshovdalen og St. Hanshaugen park, perfekte områder for piknik, trening eller rolige dager ute.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Bussforbindelser fra Alexander Kiellands plass går hyppig, med raske reiser til sentrum, Blindern, Nydalen og øvrige deler av byen. Dette gjør beliggenheten ideell for både pendlere, studenter og deg som ønsker en enkel hverdag uten behov for bil.

Her bor du sentralt og urbant, samtidig som området har en lun og lokal atmosfære som mange setter stor pris på.

Bebyggelse
Bebyggelsen rundt Maridalsveien 39 består hovedsakelig av klassiske bygårder og mindre boligblokker i veletablerte kvartaler. Området har et hyggelig preg med flotte fasader, rolige sidegater og et godt bomiljø.

Offentlig kommunikasjon
Alexander Kiellands plass ligger ca. 4 minutters gange fra boligen og er et sentralt kollektivknutepunkt. Her går det hyppige buss- og trikkeavganger gjennom hele dagen, med raske og effektive forbindelser til store deler av byen.

Fra holdeplassen går blant annet busslinje 21, 34 og 54. Buss 21 går tvers gjennom byen mellom Helsfyr og Tjuvholmen, mens linje 34 og 54 gir gode forbindelser både mot sentrum og nordover til blant annet Kjelsås, samt videre til flere bydeler i Oslo.

I tillegg stopper Flybussen her, med komfortable og direkte avganger til og fra Oslo lufthavn.

Dette gjør det enkelt å pendle til jobb og studier, og gir fleksible reisemuligheter i hverdagen.

For mer informasjon om ruter og tider, se ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 15.06.1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger uattesterte ekspedisjonsdokumenter vedrørende innredet atelier på loft datert 12.10.1945, varmeanlegg datert 02.06.1943, sanitæranlegg datert 17.02.1922 samt tilbygg datert 07.07.1921.

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging datert 05.03.2010. Det foreligger også ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig i 1. til 4. etasje datert 10.12.2009.

Megler har gjennomgått byggetegninger som ble innsendt i forbindelse med søknad om rammetillatelse ved bruksendringen i 2009, og kan ikke se avvik mellom disse tegningene og dagens planløsning i boligen.

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

offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:

Hauchs gate 6 A og B - oppføring av seks balkonger

Saksnummer
202510002

Hauchs gate 4 - oppføring av 11 balkonger

Saksnummer
202510751

Darres gate 1 A, B og C - ulovlig oppdeling av leiligheter

Saksnummer
202506399

Darres gate 1 - mulig ulovlig skilt - Los Tacos

Saksnummer
202505288

Maridalsveien 33 D - rehabilitering av skorstein

Saksnummer
202522184

Maridalsveien 31 - forhåndskonferanse leilighetsbygg

Saksnummer
202504268

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

301/218/122/40:
12.04.1923 - Dokumentnr: 993689 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. glasstak
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:122 Snr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1924 - Dokumentnr: 993505 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. glasstak
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:122 Snr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1946 - Dokumentnr: 302757 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
vedr. atelier
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:122 Snr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1968 - Dokumentnr: 516620 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:122 Snr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2026 - Dokumentnr: 60594 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.06.2007 - Dokumentnr: 446265 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 19
Formål: Næring
Sameiebrøk: 410/2396
Ny seksjon:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/2396

04.06.2007 - Dokumentnr: 446265 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/2331

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling

av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital markedsføring kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar - Totalt for alle oppmøter kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 200,-

Samlet skal selger betale kr. 134 210,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. januar 2026

Ansvarlig megler
Barry Khalidi, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91995982

Megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Maridalsveien 39D

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	9 min / 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	10 min / 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	10 min / 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	18 min / 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	18 min / 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min / 0.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	13 min / 1 km

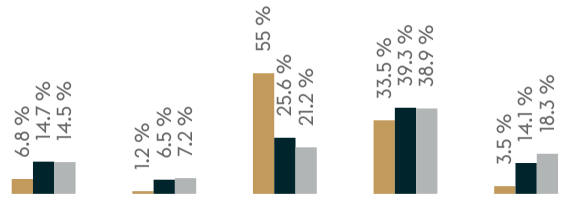
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min / 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	8 min / 0.7 km
Carl Berners plass	Linje 5	23 min / 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min / 2.1 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	3 min / 0.2 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	6 min / 0.5 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	68 barn	8 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	3 min
Sagene skole	6 min
SATS Ila	3 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

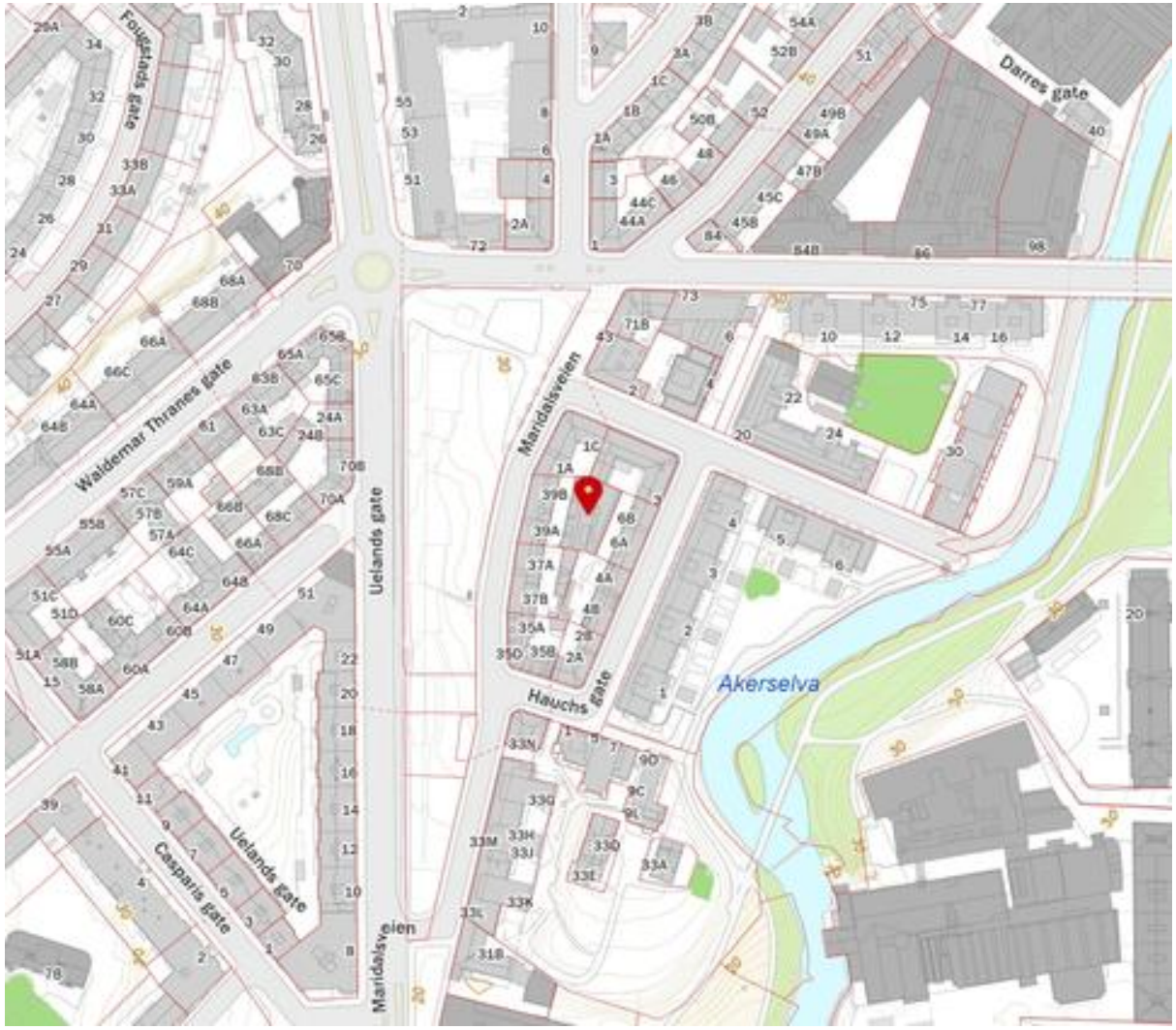
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Maridalsveien 39 D, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 122, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3373 **Referansenummer:** LD1453

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ?3,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

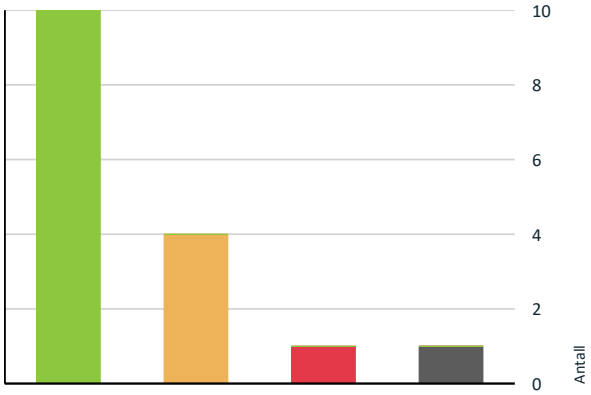
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

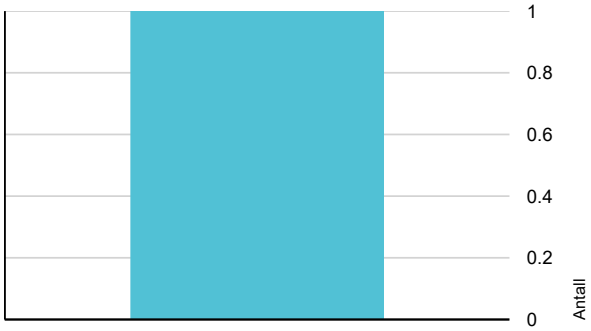
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Justering av vinduer.
Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:
Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slitedeler eller hele vinduet være nødvendig.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert bruksmerker på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje.
Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 3cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Det er ikke gjort statiske beregninger på etasjeskille om dette tåler vekt av avrettingsmasse.
Estimering er kun satt til én kontroll. Det anbefales og innhente tilbud av en entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ?3,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Samlestokk til rør-i-rør-systemet er plassert i himlingen over badet uten lekkasjesikring. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet mot vannskader. Manglende lekkasjesikring gjør at eventuelle lekkasjer fra samlestokken kan gå uoppdaget og forårsake omfattende fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høy risiko for skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader, redusert levetid for bygningsdeler og fare for muggvekst.
Tiltak:
Det må etableres lekkasjesikring i henhold til gjeldende forskrifter. Dette innebærer å flytte samlestokken til et tilgjengelig område med lekkasjesikring (f.eks. skap med drenering) eller installere godkjent lekkasjesikringssystem. Arbeidet bør utføres av autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen via vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar

Tilstandsrapport

å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilleggsarbeid
-monterte spotter på kjøkkenet i 2019 utført av Gardemoen elektriske
-monterte selv spotter i badetak og entre med instruksjon fra elektriker

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger en el- kontroll utført av Elsjekk AS. El- kontrollen legges med i rapporten til gjennomgang av interessenter.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

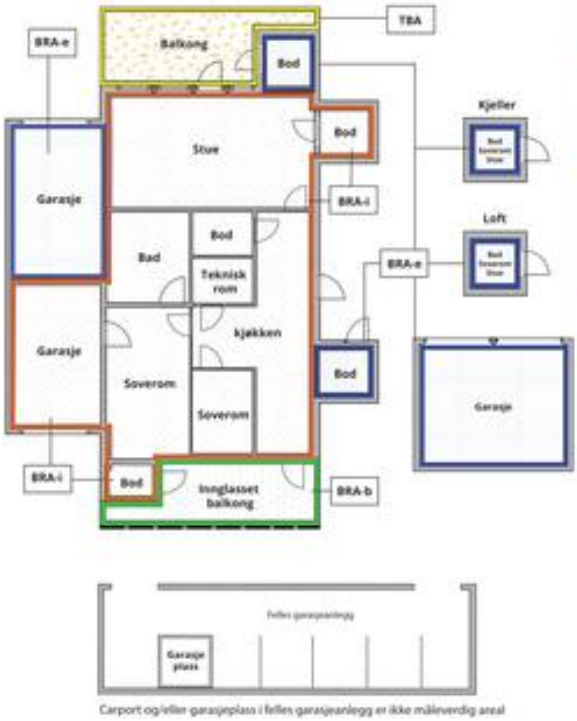
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	36			36	
Kjeller		7		7	
SUM	**36**	**7**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Sara Raquel Smidsrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	122	0	40	994 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Maridalsveien 39 D

Hjemmelshaver
Smidsrød Sara Raquel

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
36 / 2331

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 994,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Har malt vegger og tak i februar 2019
-Kjøkken ble utbedret i februar 2019
-Montering av spotter og skaplys, samt kobling av vannrør til kjøkkenvask ble gjort av Sofienberg Rør og Gardemoen elektriske

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Badet ble utbedret i 2016.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Fuktskade i D-bygget, det ble installert elektroosmose i kjeller under langvegg soverom desember 2015
-Sjekk av anlegg i april 2021
-Flis i hjørnet høyre side for baedromsdør, er løs

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.01.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	12.01.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Elkontroll Avhending bolig	04.12.2025	Elsjekk AS	Gjennomgått		Nei
Reprasjon av baderomsgulv	22.06.2016	Christianiabad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

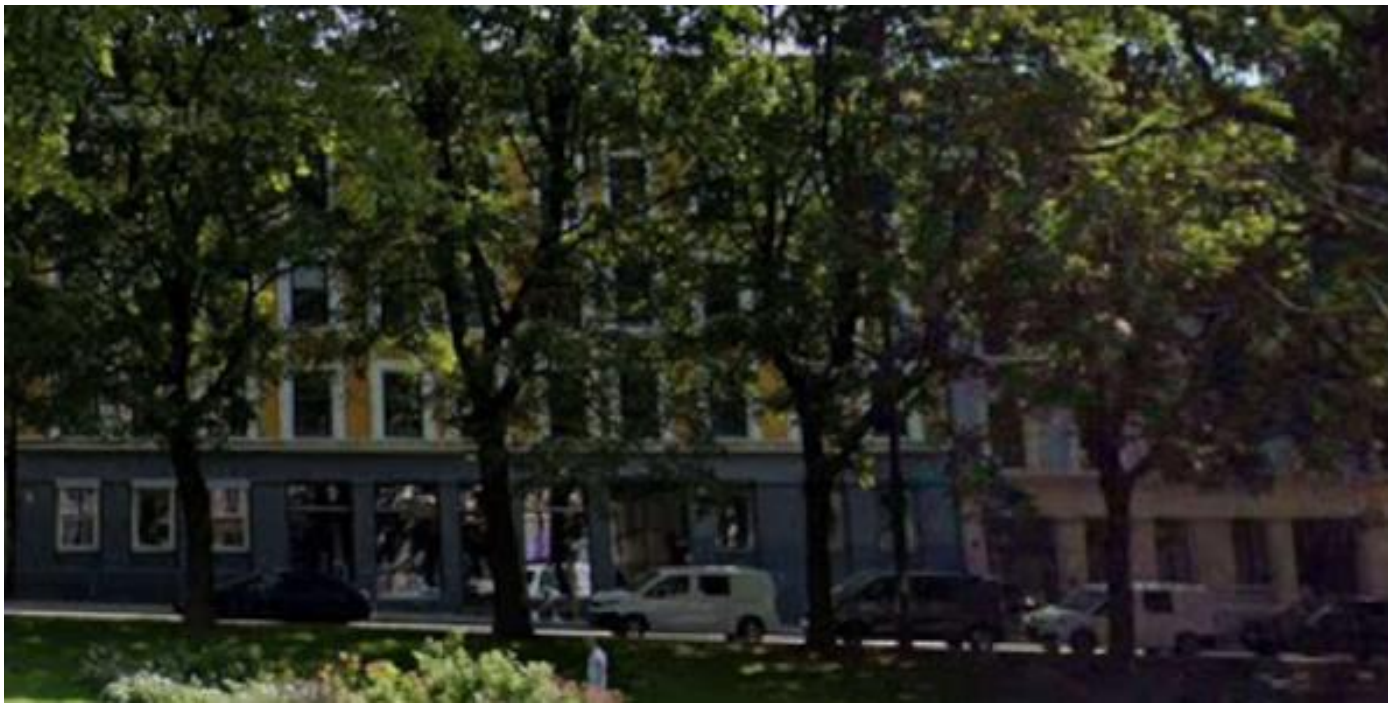
Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.



Maridalsveien 39D

Smidsrød, Sara Raquel

Oppdragsinformasjon

Dato	04.12.2025		
Elkontrollør	Renate Høistad Hansen	rhh@elsjekk-as.no	96233347
Kunde	Smidsrød, Sara Raquel		
Kontrollsted	Maridalsveien 39D Maridalsveien 39D, 0175 Oslo		

ELSJEKK AS
Nils Hansens vei 7
0667 OSLO
Postboks 49 Bryn
0611 OSLO

Telefon: 22 74 64 54
Epost: post@elsjekk-as.no
www.elsjekk-as.no

Sertifikat - Elkontroll bolig og næring

Sertifikat: Elkontroll bolig og næring
Utsted til: Renate Høistad Hansen
Sertifikatnr: DNV-NN-20232

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 24.02.2021
Gyldig til: 24.02.2026

Sertifikat - Elkontroll Avhending Bolig

Sertifikat: Elkontroll Avhending Bolig
Utsted til: Renate Høistad Hansen
Sertifikatnr: DNV-NA-20013

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 16.01.2024
Gyldig til: 16.01.2029

Sertifikat - Elektrotermografi

Sertifikat: Elektrotermografi
Utsted til: Renate Høistad Hansen
Sertifikatnr: DNV-NT-20114

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 17.01.2024
Gyldig til: 17.01.2029

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Termografikamera	Flir	T560 I Oppløsning 640x480 I Følsomhet <40mK I OPT.24°	89001345	06.08.2025
Installasjonstester	Metrel	MI3155 EurotestXD	21251449	06.08.2025

Innledning

ELSJEKK AS har i henhold til oppdrag, utført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget for Sara Raquel Smidsrød. Kontrollen har som formål å tilfredsstille kravet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for analysen. Avvik er forankret i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og Forskrift om elektrisk utstyr.

Rapportens gyldighet er inntil ett (1) år fra utstedelsesdato, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides. Tilbakestilling av avvik til forskriftsmessig stand vil være eiers ansvar. Avvik som utbedres og dokumenteres skal utføres av godkjent autorisert elektroinstallatør, som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Forutsetninger

Tilstandsrapporten har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremsto på besiktelsesdatoen. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Om kontrollselskapet

ELSJEKK AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forkjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.
Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.
Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som

tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termografert for visuellt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Definisjon av grad av alvorlighet for tilstandsgrader benyttet for avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

De registrerte avvikene er presentert med tekst og bilder. Avvik kategoriseres som følger:

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er under 5år.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er over 5år og under 50% av forventet levealder.

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik
Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Benyttes også dersom over 50% av forventet levealder på det elektriske utstyret er passert.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå A

Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av eventuelle avvik.

Dine plikter som eier til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9.Ansvar.

Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Det elektriske anlegget i Maridalsveien 39D, var et relativt moderne anlegg med minimalt preg av slitasje.

Anlegge fremsto, til tross for enkelte avvik, som vedlikeholdt.

Det ble ikke observert termiske avvik under kontrollen.

Av hensyn til boligens elektronikk med det isolasjonstestet med 250 V prøvespenning.

Det er viktig at de avvik som fremkommer av rapporten følges opp av selger eller kjøper.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.1 Når ble det elektriske anlegget installert? *Installasjonsår:* *Bygget ble originalt bygget på slutten av 1800-tallet, det elektriske anlegget ble totalrenovert på begynnelsen av 2000-tallet.*	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet? *Referansenivå:* *FEL 1998 med tilhørende norm, antageligvis NEK 1998.*	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Nei
1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei
1.5 Problemer med elektriske anlegget?	Nei
1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter?	Nei
1.7 Feil henvisning eller merking i sikringsskap?	Nei
1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget? *Liste over tilgjengelig dokumentasjon :* *Det finnes dokumentasjon for enkelte arbeider utført i nåværende eiers eierperiode.*	Ja
1.10 Annen nyttig informasjon til kjøper? *Informasjon fra selger:* *Spotter på bad og i entré er byttet på egen innsats.*	

2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon *Tilstandsvurdering:* *Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Det ble fremvist dokumentasjon for diverse arbeider utført i nåværende eiers eierperiode, men dokumentasjon fra da anlegget var nytt manglet.*	TG 2

3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 2

3. Jordingsanlegg

Tilstandsvurdering:
Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (> 10 år) og tekniske avvik.

4. Inntak

4.1 Vurdering av inntak	TG 1
Tilstandsvurdering: *Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (> 10 år).*	

4.2 Teknisk informasjon

Informasjon:
Nettsystem: IT-nett
Spenningsnivå: 230 V
Sikringsstørrelse: 40 A
Antall faser: 2
Type inntak: Overbelastningsvern i kjeller

5. Fordelinger

5.1 Vurdering av fordelinger	TG 1
Tilstandsvurdering: *Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (> 10 år).*	
5.2 Har anlegget overspenningsvern?	Nei
5.3 Har anlegget automatsikringer?	Ja
5.4 Har anlegget jordfeilbryter?	Ja
5.5 Har anlegget skrusikringer?	Nei
5.6 Fysisk plass til utvidelse?	Ja
Angi størrelse i %: *ca. 20%*	
5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse?	Ja

6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.

6.1 Vurdering av installasjon	TG 2
Tilstandsvurdering: *Tilstandsvurdering gis på bakgrunn av alder (> 10 år) og tekniske avvik.*	

7. Belysning	
7.1 Vurdering av installasjon for belysning	TG 1
Tilstandsvurdering: *Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder og at arbeid utført på egen innsats fremsto som fagmessig utført.*	

8. Elektrisk varme	
8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming	TG 1
Tilstandsvurdering: *Tilstandsvurdering gitt på bakgrunn av alder (> 10 år).*	

14. Ecom (tele-data-antenne)	
14.1 Innkommende signal for TV og Internett?	Coax nett
14.2 Distribusjon av nett i bolig	WiFi

17. Brannvarsling og slukkeutstyr	
17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem	Felles brannvarsling med andre
17.2 Brannslukkeutstyr i boligen	Pulverapparat på 6 kg ABC

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier			Anm.
4444.001 - Entré	Sikringsskap		Spenningsmålinger, L1-L2	237	V	TG 0
			Spenningsmålinger, L1-N/PE	132	V	
			Spenningsmålinger, L2-N/PE	138	V	
			Strømmålinger, L1	10,9	A	
			Strømmålinger, L2	10,9	A	
			Kortslutningsstrøm, Ik3 max	1 440,0	A	
			Kortslutningsstrøm, Ik2 min	283,0	A	
			Jordfeilvern, Utl. t	29,7	ms	
			Jordfeilvern, Utl. I	24,0	mA	
			Jordmålinger, R iso	4,65	Mohm	
			Jordmålinger, I lekk	58,0	mA	
			Jordmålinger, Kont.	0,29	Ohm	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
4444.003 - Bad	Varmekabel		OK	TG 1
4444.010 - Bad	Varmekabel		Kontrollert	TG 0
4444.004 - Entré	Sikringsskap		Kontrollert	TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Maridalsveien 39D			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Entré	Sikringsskap		1	0	0	1

4444.011 1. generelt

TG 2

Beskrivelse
Dokumentasjon av installasjon mangler. Jf. FEL § 12. Dersom det er utført endringer på det elektriske anlegget etter år 1999, skal det normalt foreligge samsvarserklæring og annen relevant dokumentasjon på utført arbeid. Det forelå ingen slik dokumentasjon under kontrollen fra da anlegget var nytt. FEL §12: «Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for en slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav».

Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elsjekk as

4444.003 Bad

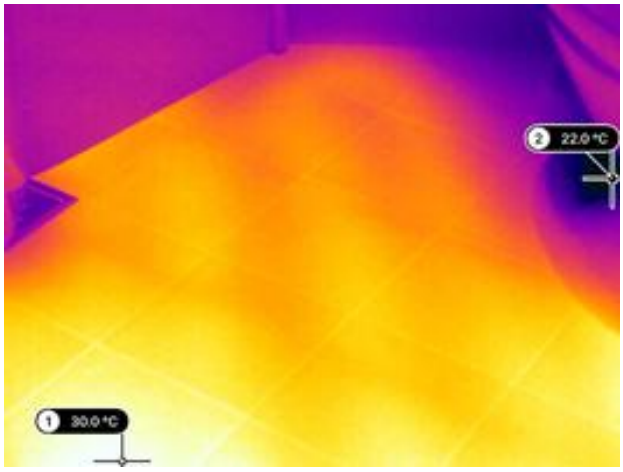
TG 1

Varmekabel

Beskrivelse
Til info: Varmekabel forlagt i baderomsgulv testet ok. Nominell motstandsverdi ble målt til 106,3 ohm. Det vil si at varmekabelen har en effekt på ca. 500 Watt. Strømtrekk ble beregnet til 2,16 Amperé. Isolasjonsmotstanden til jord ble målt til 930 Mohm. Dette er godt innenfor forskriftskravet på 1 Mohm.

Termografering	
Status	OK
Målepunkt 1	30,0 °C
Målepunkt 2	22,0 °C
Diff.temp. 2 - 1	8,0 °C

Dato: 04.12.2025 11:50





Avvik utbedret	
	Dato/sign

4444.002 Entré

TG 1

Sikringsskap

Beskrivelse
Til info: Boligens sikringsskap var plassert i entréen og besto av hovedbryter 2x40 Amperé, samt 6 stk. automatsikringer med integrert jordfeilbryter. Anleggets OV (hovedsikring) 2x40 Amperé og måler var plassert i egen fordeling i kjeller. Jordfeilautomater er en kombinasjon av automatsikringer og jordfeilbrytere, og beskytter kabler, utstyr og personer mot jordfeil, kortslutning og overbelastning. Samtlige jordfeilautomater testet ok ved betjening av testknapp og ved bruk av installasjonstester.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elsjekk as

4444.006 Kjøkken

TG 2

Beskrivelse

Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 34.

Det ble observert kabel som tilsynelatende var trukket direkte i vegg uten egnet rørføring. Dette kunne ikke kontrolleres nærmere uten ytterligere åpning av vegg.

Rørføringer i vegg er viktig for et elektrisk anlegg slik at kabling enkelt kan skiftes ut ved vedlikehold eller oppgraderinger. Røret sikrer også tilstrekkelig lufting rundt kabel og ledning, dersom veggen er termisk isolert.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

Elsjekk as

4444.007 Kjøkken

TG 2

Beskrivelse
Jordleder er skadet. Jf. FEL § 28. Jordleder til stikkontakt montert over kjøkkenbenk fremsto som skadet, med tegn til korrodert kobber.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

4444.005 Soverom

TG 2

Beskrivelse
Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord). Jf. FEL § 21. Det ble registrert spenning (21V) mellom jordskinnen i sikringsskapet og jordsplinten i stikkontakten. Dette skyldes høyst sannsynlig en manglende jordforbindelse et sted på veien og jordlederen bør kontrolleres.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

4444.009 Soverom

TG 2

Beskrivelse
Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 34. Det ble observert PN-ledning som tilsynelatende var trukket direkte i veggen uten egnet rørføring. Dette kunne ikke kontrolleres nærmere uten ytterligere åpning av vegg. Rørføringer i vegg er viktig for et elektrisk anlegg slik at kabling enkelt kan skiftes ut ved vedlikehold eller oppgraderinger. Røret sikrer også tilstrekkelig lufting rundt kabel og ledning, dersom veggen er termisk isolert.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Smidsrød, Sara Raquel	9578-5995-4-61023	2026-01-21 16:50:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
64-0251/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 39D, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Sara Raquel Smidsrød

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3309551-2.2.
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kopiert inn fra egenerklæring ved forrige salg: "Oppdaget i mars 2016 fukt på baderomsgulv. Gulvet ble pigget opp, varmekabler og membran ble byttet ut, og skaden ble utbedret av Christiania Bad AS i henhold til gjeldende forskrifter. Se vedlagt dokumentasjon."

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse punkt 1.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse i punkt 1.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kopiert inn fra egenerklæring ved forrige salg: "BER, Fuktstopper." Kopiert inn fra egenerklæring ved forrige salg: " Ref. tidligere nevnte fuktskade. På grunn av dårlig vedlikeholdt fasade trengte fukt inn i veggen. Dette er blitt utbedret. Se rapporter."

---

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

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble utført service på ventilasjonsanlegget i sameiet i 2020, av Power Clean.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da jeg overtok valgte vi å sette halve kjøkkenet langs veggen mot entreen for å lage plass til en stuedel. Vi flyttet soveromsdøren for plass til vegghengt TV. Faren min er byggmester og har hjulpet meg med dette. Her fikk vi inn elektriker til nye spotter og lys under skapdører, samt rørlegger til å koble opp til ny servant. Vi har ikke kvittering på dette, men det var Sofienberg Rør og Gardemoen Elektriske som hjalp oss med dette. Jeg har byttet ut baderomsmøbel januar 2025 med større oppbevaring/skuffer, og større speil med lys. Fikk hjelp av faren min med dette. I desember 2025 og januar 2026 har vi byttet takspotter, malt baderomstak, dørlister og lagt ny silikon.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Kopiert inn fra egenerklæring fra forrige salg: " Det ble foretatt radonmåling i 2017. Verdiene var på under tiltaksgrensen, <100. Nøyaktig tall kan etterspørres dersom ønskelig."

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Se beskrivelsen på punkt 1.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kopiert fra egenerklæring ved forrige salg:" Da selger kjøpte leiligheten i 2011 hadde det vært fuktskade i soveromsveggen som hadde blir utbedret i 2010/2011. Fordi sameiet ikke vedlikeholdt fasaden ble det fortsatt tilført fukt og skaden oppstod på nytt. Fuktstopper ble engasjert for å utbedre skadene og hindre ny tilførsel av fukt. Det ble besluttet (sammen med BER og Mycoteam) at elektroosmoseanlegg skulle installeres. Dette er installert i kjeller- og soveromsvegg. Det er også gjort utbedring av fasade og takrenner. Soveromsveggene er malt med en spesiell type pustende maling og det er viktig at ny eier bruker samme type."

---

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

Ja

Beskriv: Kopiert fra egenerklæring fra forrige salg:" BER, fuktstopper."

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kopiert fra egenerklæring ved forrige salg: " Vår/sommer 2018 ble det observert rotter i bakgården. Styret har engasjert Rentokil for å løse problemet permanent." Jeg har verken observert eller hørt om nytt problem med rotter i bakgården.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport fra forrige salg. I tillegg til følgende som ble skrevet i egenerklæring fra salget før den forrige selgeren: "Rapporter fra Total Byggassistanse AS som bistod i utbedringenes av fuktproblematikk høsten 2011. Samt rapporter fra BER, Mycoteam, Boliginstituttet og Christiania Bad AS ifm tidligere fuktskade."

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Det er igangsatt undersøkelser om å bytte ut vinduer. Per dags dato har ikke sameiet svar på om det gjelder vinduer i denne leiligheten. - Det er skruehull fra tidligere panelovner samt manglende dekking av maling bak panelovner. - Det er bruksmerker på innsiden av ytterdøren. - Kjøkkenlisten på siden langs kjøkkendelen med stekeovnen er løs. - Det mangler en gulvlist langs kjøkkendelen beskrevet -ovenfor. - Det ble malt med vanlig vannbasert maling på soveromsvegg februar 2019. Dette ble sjekket opp med service i april 2021 som mente det ikke var noe problem så lenge malingen ikke flasset av. - Det finnes visse ujevnheter på veggen bak sofaen, TV-veggen og soverom bak sengen. - Speillyset lager en viss lyd når det er skrudd av, men det er ifølge en elektriker ingen bekymring for brannfare da den er koblet til en stikkontakt. - Kjøkkenviften mangler en del som holder fettfilteret oppe.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0251/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Smidsrød, Sara Raquel	**2026-01-21**

Identifikasjon

bankID Smidsrød, Sara Raquel

Signicat

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



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Maridalsveien 39 A-D

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 21.10.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietmdv39@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 390 486 654 148 4

Passord: Y39Yf9EV

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

tirsdag 21.10.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til Vindusutskifting

Viser til tidligere utsendt informasjon om vedlikehold av vinduer.

Styret har besluttet å skifte ut vinduer.

3. Opptak av lån

I forbindelse med utskiftning av vinduer i sameiet, vil det bli behov for låneopptak på stort kr. 1 800 000,-.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å ta opp et lån på inntil kr. 1 800 000,-.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D tirsdag 21.10.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Robert Samir Kamrouna valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til Vindusutskifting

Viser til tidligere utsendt informasjon om vedlikehold av vinduer.

Styret har besluttet å skifte ut vinduer.

Vedtak:
Styret redegjør for bakgrunnen til utskiftning iht. utsendt informasjon. For at kostnaden for utskiftning av vinduer skal kun fordeles på de seksjonene som ikke har allerede skiftet vinder, kreves det enstemmig enighet fra de seksjonene dette gjelder. Dette samtykkeskjema sendes til de berørte seksjonseiere.

Det er også under vurdering om fellesvinduer i oppganger skal være en del av dette prosjektet.

Årsmøtet har kommet frem til at en sakkyndig skal se på kostnadsfordelingen. Det er anbefalt at låneopptak skal brøkfordeles og en evt. kompensasjon skal gis til de som allerede har skiftet ut vinduer. Dette gjelder de seksjonene som har fått beskjed fra tidligere styret om å å skifte ut vinduene på egen bekostning.

3. Opptak av lån

I forbindelse med utskiftning av vinduer i sameiet, vil det bli behov for låneopptak på stort kr. 1 800 000,-.

Vedtak:
Låneopptak er en nødvendighet for å kunne gjennomføre vedlikeholdet.

Vedtak: 11 stemmer for, 3 imot. Vedtatt.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.46.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	20.11.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Robert Samir Kamrouna (sign.)	24.11.2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 39

Sameiet består av 50 seksjoner, hvorav 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i eiendommen gnr. 218, bnr. 122 i Oslo kommune. Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelse av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering. Påfølgende endringer og tillegg vedtatt på årsmøte 7.3.2007, 24.4.2008, 28.4.2010, 16.3.2016, 28.03.2017 og 17.3.2021. Endret 7. mars 2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr 65. Siste endring vedtatt på årsmøte 01.06.2023.

§1 – FORMÅL

Sameiet Maridalsveien 39 er et sameie som har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen.

§2 –FYSISK RÅDERETT

Enhver seksjonseier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Seksjonseier og dennes husstand har rett til å benytte seg av fellesanleggene, dog ikke slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med alminnelig flertall fastsetter sameiet vanlige ordensregler for eiendommen.

For seksjon 2 (næring) er følgende vedtatt: Sameiet kan ikke motsette seg at seksjonen benyttes til kiosk, restaurant, cafe, og servering mm. Dog forutsettes de nødvendige, formelle godkjennelser fra offentlige myndigheter.

§3 –RETTSLIG RÅDERETT

En seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ingen kan imidlertid kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to seksjoner i Sameiet. Ved bortleie må styrets samtykke innhentes. Styret kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn. Den enkelte seksjon må kun benyttes i henhold til sitt formål, dvs. boligseksjon må benyttes som bolig og næringsseksjon som næring.

§4 – SEKSJONSEIER – PLIKTER, FELLESKOSTNADER MV

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bort- leie, som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av

vedtekter og husordensregler m.m.. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet. Kostnader vedrørende kabel-TV og bredbånd er en flat fordeling mellom seksjonseierne.

§5 – VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§6 – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER OG FORSIKRING

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§7 – MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§8 – ÅRSMØTE

Årsmøtet er boligsameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen fra styret, hvis det er meddelt styret senest 21 dager før årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 del av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel og høyst 20 dagers varsel.

§9 – STEMMERETT – FULLMAKT

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

§10 – SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1) Konstituering.
2) Årsberetning fra styret.
3) Årsregnskap og budsjett.
4) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5) Andre saker som er nevnt i innkalling.

§11 – MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Med de unntak som følger av loven (Lov om Eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§12 – STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

Styret forestår forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet. Deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningen og fellesanlegg.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 13 – HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§14 – ENDRING I VEDTEKTER

Endring i vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§15 – REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§16 – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Hvor intet annet er bestemt, kommer" Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65" til anvendelse.

§17 – VARMTVANN

Eierseksjoner i sameiet som har egen varmtvannstank og dermed ikke har tilgang til varmtvann fra felles varmtvannstanker, skal ha en reduksjon i fellesutgiftene på kr. 300,- pr. måned. Dette beløpet skal reguleres med samme prosentsats som evnt. reguleringer av fellesutgifter i sameiet. Dersom varmtvannstanker tilhørende ovennevnte eierseksjoner trenger vedlikehold og/eller går i stykker, så skal sameiet dekke reparasjon og/eller utskiftning av disse, på lik linje som sameiet må gjøre dette for felles varmtvannstanker. Den enkelte seksjonseier er likevel forpliktet til å påse at sameiet varsles på forsvarlig vis slik at større skader kan unngås. Dersom forsvarlig varsel ikke gis og det fører til ytterligere skader, kan seksjonseieren selv holdes ansvarlig for disse.

§18 – BRUK AV SAMEIETS FORSIKRING

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§19 - KORTIDSUTLEIE

Det er begrenset mulighet for korttidsutleie jf. eierskifteloven § 24 syvende ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. En forutsetning for at bestemmelsen kommer til anvendelse er at det er hele boligen som leies ut. Der seksjonseier, eller langtidsleietaker, bruker en del av boligen gjelder ikke bestemmelsen. Med bruk menes faktisk bruk av seksjonen, det er ikke tilstrekkelig at seksjonseier stenger av et rom men ikke bor i leiligheten i perioden.

Sameiet Maridalsveien 39

Oslo – 28.03.2017

Revidert 23.02.2021

Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

1. Formål

Ordensreglene skal sikre trivsel og trygghet for beboere og brukere av seksjonene i sameiet, og bidra til å skape et velfungerende og godt bomiljø. Ordensreglene vil være grunnlaget for regulering av forhold som kan være til sjenanse eller belastning for andre.

2. Ansvar

Beboere og brukere av seksjonene i sameiet plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Sameiet Maridalsveien 39 er styrt av norsk lov: «Lov om Sameie [sameielova]»; ISBN 82-504-1180-3.

2.1 Sikkerhet

Seksjonseier er pliktig til å sette seg inn i sameiets sikkerhetsrutiner. Dette gjelder spesielt bruk og forståelse av brannvarslingssystem og rømningsveier.

2.2 Vedlikehold av eiendom

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon, og sameiets eiendom. Sameiet har rammekontrakter med underleverandører for å gjøre dette enklere. Det skal kun benyttes registrerte og godkjente firmaer for vedlikehold av sameiets eiendom og bygninger. Forhold som blir avdekket vil bli utbedret i regi av styret, og den ansvarlig seksjonseiers står for kostnader.

2.3 Ansvar ved utleie

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for hele Husstanden/ leieboer(e)/ seksjonsbruker(e), og at de blir overholdt av disse og andre personer som gis adgang til seksjonen/leiligheten eller sameiets fellesarealer. Kommunikasjon mellom seksjonseier og leietaker skal defineres i leiekontrakten for å kvalitetssikre at informasjon fra sameiet til seksjonseier og beboer finner sted. Dette for å hindre uheldige situasjoner som f.eks definert i punkt 3 og 17.1.

Det er begrenset mulighet for korttidsutleie jf. eierskifteloven § 24 syvende ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. En forutsetning for at bestemmelsen kommer til anvendelse er at det er hele boligen som leies ut. Der seksjonseier, eller langtidsleietaker, bruker en del av boligen gjelder ikke bestemmelsen. Med bruk menes faktisk bruk av seksjonen, det er ikke tilstrekkelig at seksjonseier stenger av et rom men ikke bor i leiligheten i perioden.

Revidert 23.02.2021

3. Ro

Leilighetene/seksjonene/fellesarealene i sameiet må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre. Dette gjelder også bruk av balkonger/verandaer. Det skal generelt være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00.

Skal man avholde selskap/fest eller gjøre aktiviteter som skaper støy eller kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av leiligheten/seksjonen varsles på forhånd, helst 24 timer i forkant.

Vær oppmerksom på at naboer i bygning på motsatt side vel så mye kan sjeneres, særlig sommerstid når vindu(er) og eventuell(e) verandadør(er) står åpne.

Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leiligheter/seksjoner og i alle fellesarealer.

På søndager og helligdager (definert av norsk lov) skal det generelt være ro.

3.1 Støy som følge av vedlikehold

Snekring, banking og bruk av støyende redskap, verktøy o.l. er ikke tillatt mellom kl 21:00 og kl 08:00 på hverdager. På søndager og helligdager skal det generelt være ro. Oppussing og annet arbeid som foregår innenfor overnevnte tidsrammer, og som vil vare mer enn én uke og medføre en del støy og/eller støvplager, eller ulemper for andre i sameiet, skal på forhånd godkjennes av sameiets styre.

4. Fellesarealer

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Det må ikke settes pappesker, emballasje eller annet avfall i fellesarealene. Det er alle beboeres/seksjonsbrukeres ansvar å rydde opp etter seg og sine gjøremål, og fjerne eventuelt misshold. Sigaretter skal stumpes og kastes i askebegrene som er plassert utenfor hver inngangsdør til oppgangene og ved utgangsdøren til fellesterrassen, eller at disse fjernes fra fellesarealene.

Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene som kan være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Ski, kjelker, sportsutstyr, juletrær, stiger, byggematerialer, samt sko, yttertøy, avfallsposer o.l. skal oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller bod(er). Barnevogn må plasseres slik at den ikke hindrer daglig ferdsel for andre beboere/seksjonsbrukere. Sykler som settes i gårdsrommet skal plasseres i sykkelstativ.

Vindusposter/trappeoppganger skal ikke benyttes til lufting/risting av sengeklær, tepper o.l.

All montering av utstyr som berører bygningenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper o.l., må på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også all montering av utstyr i fellesareal.

Hovedinngangsdør/port, dører til trappeoppganger, dører til kjellere og fellesarealer skal alltid være låst.

5. Balkonger (verandaer)

Utstyr o.l. som plasseres på balkonger må festes og sikres på en forsvarlig måte, som hindrer fare for at det kan løsne og falle ned eller på annen måte være til ulempe for eller skade beboere/seksjonsbrukere.

6. Motorkjøretøy

Bruk (innkjøring) av bil/varebil og/eller tilhenger innenfor hovedport til sameiets fellesareal er ikke tillatt.

Unntak kan kun gjøres ved særskilte omstendigheter, og da skal dette være forhåndsgodkjent av styret.

Parkering av moped eller motorsykkel tillates kun dersom dette er forhåndsgodkjent av styret, og at ikke dette hindrer ferdsel eller rengjøring i gården. Det må utvises stor varsomhet overfor beboere, og motor skal være avslått når moped eller motorsykkel er innenfor hovedporten.

7. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet kan kun benyttes av sameiets beboere/seksjonsbrukere. Ved å betale en årlig leie mottar man tilgang vaskeriet. Leien er ment å dekke utgifter til strøm, kjøp/vedlikehold av maskiner og annet tilbehør. Fellesvaskeriet skal være i bruk i tidsrommet fra kl 08:00 til kl 22:00.

Det er egne ordensregler for bruk av vaskerommet. Brudd på reglene kan føre til utestengelse av Fellesvaskeri.

8. Navneskilting

8.1 Postkasse

Alle beboere/brukere av seksjonene i sameiet plikter å skilte tilhørende postkasse med standard gravert skilt som bestilles hos samme leverandør; Skiltservice AS. De nås på e-post: trond@skiltservice.com. Alternativt kan styre pr./styreleder kontaktes for bestilling av ovennevnte skilt.

De lager hvite skilt hvor ønsket navn/tekst graveres med blokkbokstaver, og skiltene sendes deretter til vedkommende eller styreleder. Faktura sendes sameiets forretningsfører, da skiltene dekkes av sameiet.

8.2 Ved utleie

Ved utleie av leilighet/seksjon plikter seksjonens eier å påse at skiltingen er oppdatert og i henhold til Ordensregler for Sameiet i Maridalsveien 39.

8.3 Ringetablå

Beboer-oversikt i forbindelse med ringetablå på utsiden av hovedinngang oppdateres av styre, og navn som ønskes påført må meddeles styre. Vennligst angi hvilket seksjonsnummer dette gjelder.

Ringetablå utenfor hver oppgang skal ikke merkes med navn, da disse er merket med seksjonsnummer (s.nr.) – og dette er gjort for å unngå oppdatering med nye navnelapper hver gang noen flytter ut/inn.

9. Nøkler

Nøkler/lås til inngangsdør til den enkelte leilighet/seksjon er seksjonseiers eget ansvar.

Nøkkel til hovedport samt dører til oppganger og kjellere er én og samme type systemnøkkel.

Systemnøkkel skal bestilles hos styret, som bestiller denne hos låsmester med signert avtale. Systemnøkkel skal ikke skaffes på andre måter. I tilfeller hvor uoriginal nøkkel er benyttet og er brukket og sitter fast i lås, kan styret kreve den enkelte ansvarlige seksjonseier (ansvarlig for sine leieboere) for kostnadene forbundet med å få ordnet dette.

10. Avfallshåndtering

For kildesortering av husholdningsavfall/restavfall vises det til retningslinjer fra Oslo kommune:

Grønn pose: Matavfall

Blå pose: Plastavfall

«Vanlig pose»: restavfall

Papiravfall skal plasseres i miljøskap/avfallsbeholdere gjennom særskilte luker merket «papir».

Avfall må ikke plasseres utenfor avfallsbeholdere.

Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt og vil medføre påbud om å rydde opp. Overtredelse vil medføre skriftlig varsel. Dersom søppelet ikke fjernes tross varsel, vil beboer kunne bli belastet med kostnaden borettslaget har for bortkjøring.

Styret anbefaler seksjonseiere/beboere om å benytte firmaer til å fjerne avfall som ikke skal i miljøkontainerne.

Styret vil sørge for at det leies inn en container som plasseres på utsiden av hovedport. Dette vil bli annonsert, og da kan beboere/seksjonsbrukere kaste avfall, inventar o.l. som normalt ikke får plass i miljøskap/avfallsbeholdere.

11. Dugnad(er)

Enhver seksjonseier plikter å delta på dugnad i regi av sameiet, som vanligvis arrangeres én gang årlig.

Felleskostnadene inneholder 25 kr i måneden til dugnad. Seksjoner som stiller opp på dugnad får årsbeløpet refundert måneden etter dugnad. Styret kan gi fritak dersom det er særskilte årsaker som

ligger til grunn. Planlagt dugnad skal annonseres senest fire uker i forkant.

12. Dyrehold

Dyrehold er generelt tillatt, men kun såfremt dette ikke er til plage/sjenanse for andre beboere/seksjonsbrukere i sameiet. Ved velbegrunnet eller gjentatt klage på dyrehold, har styret full myndighet til å forby det aktuelle dyreholdet på sameiets eiendom.

13. Henvendelser til styret

13.1 Valg av kommunikasjonsmedium

Epost – Styret har egen epost med og prøver å svare innen rimelig tid:

sameietmdv39@gmail.com

Brev – Styret/vaktmester har postkasse i oppgang A.

Telefon – Telefonnummer til styremedlemmer finnes i trappeoppgangene. Husk at medlemmene i styret kun er frivillige seksjonseiere, og er på ingen måte å se på som ansatte.

13.2 Utbedringer / forslag

Henvendelse(r) til styret vedrørende generelle saker (utbedringer, forbedringer, forsikringer etc.) bør gjøres skriftlig per epost.

13.3 Klager ved brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

Henvendelse(r) til styret vedrørende brudd på bestemmelsene i ordensreglene skal skje skriftlig, og skal inneholde beskrivelse av hendelsen med dato/tidspunkt, og seksjonsnummer på leilighet som forårsaket ovennevnte brudd. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet av styret.

14. Informasjon fra Styret

14.1 Oppslag

Informasjon fra styret vil bli annonsert på oppslagstavle ved postkassene i hver trappeoppgang.

14.2 Notis i postkasse

Informasjon som er særskilt viktig for beboerne av seksjonen vil få dette i postkassen.

14.3 Notis på strategiske plasser

Gjenstander som styret finner det hensiktsmessig å fjerne (f.eks: sykler, møbler, søppel), vil bli merket tre uker før fjerning.

14.4 Offisielle dokumenter til seksjonseiere

Dokumentasjon som har innvirkning på sameiets økonomi, eller utførelser av arbeid vil bli sendt til seksjonseier oppgitte adresse. Det er enhver seksjonseiers ansvar å sørge for at sameiets regnskapsfører har rett adresse for utsendelse av innkallelser, referater, innbetalingsgiroer o.l.

15. Brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

Dersom styret mottar skriftlig(e) henvendelse(r) fra beboer(e) som sjeneres av brudd på bestemmelsene i ordensreglene, vil styret gi skriftlig henvendelse til aktuell(e) seksjonseier(e) og be

vedkommende følge gjeldende bestemmelser, eventuelt rydde opp avfall o.l. og/eller utbedre eventuelle skader på fellesareal.

15.1 Konsekvens av brudd

Dersom det gjentatte ganger forekommer brudd på bestemmelsene i ordensreglene fra samme beboer(e) i en seksjon, kan styret etter gjentatte skriftlige henvendelser pålegge vedkommende seksjonseier(e) om å selge sin seksjon i sameiet.

16. Dispensasjon fra Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

Ved særskilt behov kan sameiets styre søkes om dispensasjon til å avvike fra ovennevnte regler, og dette skal gjøres skriftlig. Kopi av dispensasjon henges opp på oppslagstavle ved postkassene i det berørte området.

17. Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for at seksjonseierne er informert om ordensreglementet, og håndheve «Lov om Sameie [sameielova]»; ISBN 82-504-1180-3.

17.1 Særskilte rettigheter

Styret kan gi særskilt oppdrag til renovasjonsetaten, vaktmester eller annet firma for å fjerne eventuelt avfall og utbedre skader på fellesareal på seksjonseiers regning, etter forutgående skriftlig varsel om dette.

Beløpet vil bli innkrevet av forretningsfører på vegne av sameiet

Sameiet Maridalsveien 39 A-D

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 19.05.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietmdv39@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

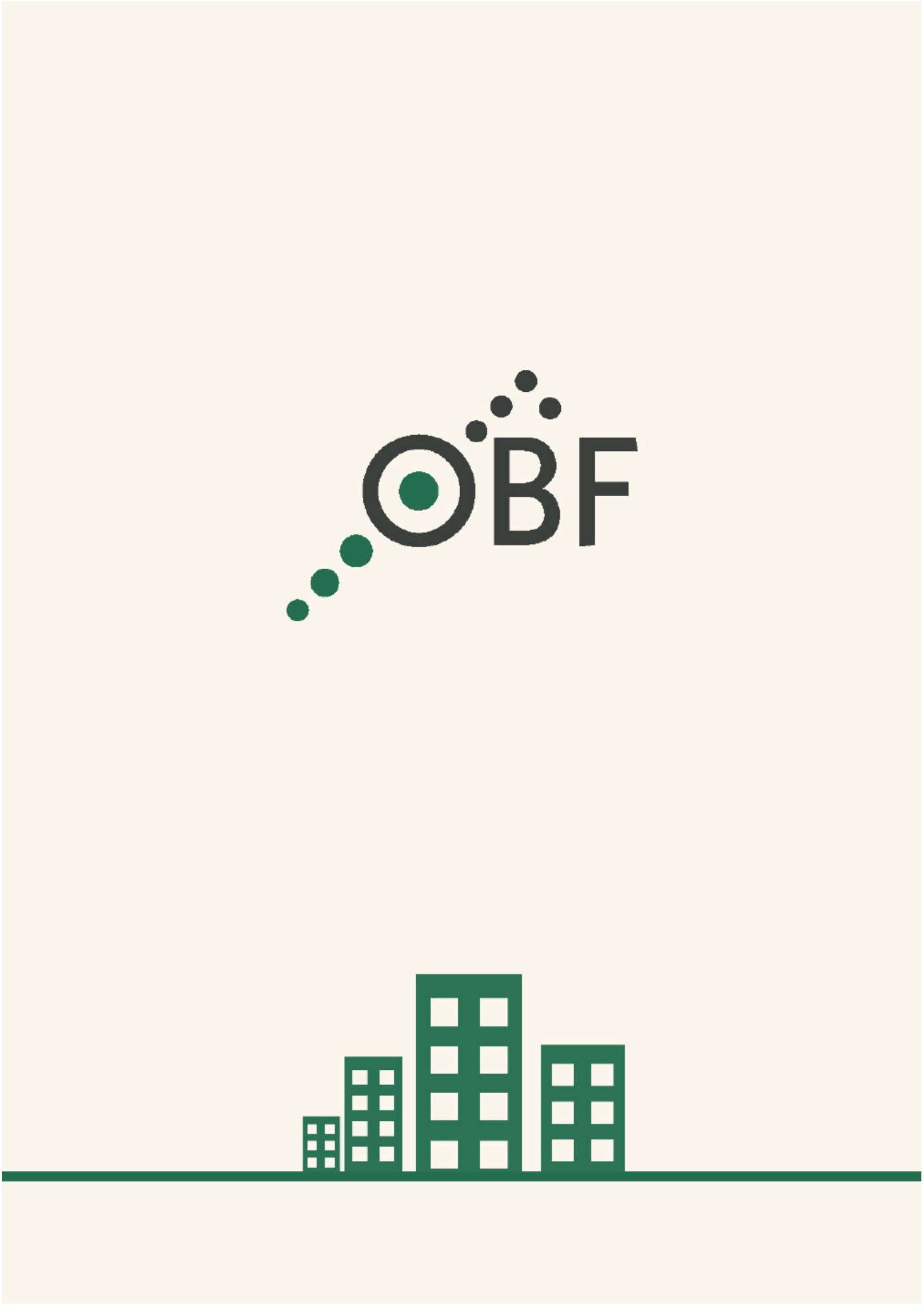
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D mandag 19.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå
Møte-ID: 351 639 097 810 2
Passord: qX6Bb3GC

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Mandag 19.05.2025, kl 17:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 150 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

Forslag til vedtak: Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Linnea Kristiansen Lyngvær (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Robert Samir Kamrouna (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Yockabed Solomon Kahsay

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Mathias Dahlstrøm (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2025

Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær
Styremedlem, Yockabed Solomon Kahsay
Styremedlem, Robert Samir Kamrouna
Varamedlem, Mathias Dahlstrøm

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær
Styremedlem, Yockabed Kahsay
Styremedlem, Robert Samir Kamrouna

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sameietmdv39@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Sameiet Maridalsveien 39 A-D er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990022445. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 49 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Maridalsveien 39 A-D har gjort avtale med vaktmesterfirmaet Fortrinn fra 1.juli 2024.

Fortrinn ivaretar oppgavene forrige vaktmesterselskap hadde (m.m) knyttet til snømåking, grafittifjerning, ukentlig drift og orden, renhold av trappeoppganger, rapportering til styret av vedilkeholdsbehov o.l.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Seksjonseiere/beboere tegner selv avtale for TV.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, samt postkasseskilt bestilles hos styret via styrets mail. Postkassenøkler files selv. Oppdatering av ringetablå gjør også styret ved behov.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- El-kontroll
- Brann-kontroll og øvelse
- Skadedyrkontroll

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Maridalsveien 39 A-D er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3309551-2.2.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Beboer melder selv skade på Protector.no, men kan kontakte styret ved behov for støtte/hjelp til å melde/oppfølging. Protector sender alltid bekreftelse til styret ved meldte skader.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021/2022:

Utbedret tak i blokk A-B (utført av KR Johansen Blikkenslagerservice AS):

Montering av nytt mønebånd pga det er åpent under mønesteinene.
Byttet av div knuste stein.
Utbedring av div piper og lufteventiler.
Utbedring av noe blikk rundt takvinduer.

2022/2023

Gjenåpning av friskluft i kjellere og vaskeri (disse ble lukket pga rotter).

Sjekket takrenner.

2023/2024:

Gjenåpning av friskluft i kjellere og vaskeri (disse ble lukket pga rotter).

Rettet opp 24 El-avvik, og byttet ut noen gamle rør.

Igangsetting av etterisolering av takterasse grunnet oppdagelsen av mangelfull utførelse ved bygg av leiligheter tidlig 2000-tall.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 15 møter og behandlet 36 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

08.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 735 206	1 726 077	1 735 564	1 737 213
Sum		**1 735 206**	**1 726 077**	**1 735 564**	**1 737 213**
Andre inntekter	2	65 883	0	0	0
Sum andre inntekter		**65 883**	**0**	**0**	**0**
Sum		**1 801 089**	**1 726 077**	**1 735 564**	**1 737 213**
Forretningsførsel og revisjon	3	107 896	102 583	106 500	105 500
Lønn og honorar	4, 5	171 150	102 690	141 225	171 150
Vedlikehold	6	409 108	174 127	136 000	226 000
Eksterne tjenester	7	147 296	130 822	145 500	142 000
Kabel-tv og bredbånd		117 012	250 459	76 320	125 000
Forsikring		185 319	187 944	195 500	205 000
Kommunale avgifter		342 962	277 588	337 000	367 000
Brensel og strøm		158 609	169 683	230 000	200 000
Andre driftsutgifter	8	38 068	46 548	98 500	41 500
Sum		**1 677 419**	**1 442 444**	**1 466 545**	**1 583 150**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**123 670**	**283 633**	**269 019**	**154 063**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**123 670**	**283 633**	**269 019**	**154 063**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	29 927	21 170	0	0
Rentekostnad	10	84 169	82 497	82 492	73 903
Andre finansposter	11	0	-15 886	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-54 243**	**-45 440**	**-82 492**	**-73 903**
Årsresultat	**12**	**69 427**	**238 193**	**186 527**	**80 160**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-158 995	-122 909	-126 926	-137 391
Endring i disponible midler	**12**	**-89 568**	**115 284**	**59 601**	**-57 231**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 461	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	419 984	215 556
Andre fordringer		54 898	124 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		690 481	567 580
Innestående på særvilkår	14	1 000	1 000
Sum omløpsmidler		**1 185 823**	**908 601**
SUM EIENDELER		**1 185 823**	**908 601**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-456 384	-694 577
Årets resultat	12	69 427	238 193
Sum egenkapital	**15**	**-386 957**	**-456 384**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	1 094 477	1 253 472
Sum langsiktig gjeld		**1 094 477**	**1 253 472**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 090	7 406
Leverandørgjeld		458 723	69 707
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	591
Påløpne renter		428	22 071
Annen kortsiktig gjeld		14 062	11 737
Sum kortsiktig gjeld		**478 303**	**111 513**
Sum gjeld		**1 572 780**	**1 364 985**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 185 823**	**908 601**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Sted:_____, dato:_____

Linnea Kristiansen Lyngvær	Robert Samir Kamrouna	Yockabed Solomon Kahsay
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 447 920	1 341 659	1 447 956	1 446 080
3601 Reduksjon varmtvann	-39 648	-39 648	-41 300	-39 651
3607 Renter og avdrag	209 412	191 899	209 418	211 294
3612 Inntekt kabel-tv	76 440	193 966	0	76 320
3625 Inntekt bredbånd	0	0	76 320	0
3630 Dugnadsbidrag	16 464	13 084	16 170	16 170
3690 Andre inntekter	0	350	0	0
3692 Inntekt vaskeri	22 368	21 017	27 000	27 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 250	3 750	0	0
Sum	**1 735 206**	**1 726 077**	**1 735 564**	**1 737 213**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	65 883	0	0	0
Sum	**65 883**	**0**	**0**	**0**

Andre inntektter er utbetaling fra Protektor ifm skadeoppgjør.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	13 375	13 119	13 000	5 500
Forretningsførerhonorar	68 058	67 056	67 000	70 000
Annen regnskapsførsel	26 463	22 408	26 500	30 000
Sum	**107 896**	**102 583**	**106 500**	**105 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	150 000	90 000	90 000	150 000
Lønn og feriepenger	0	0	38 535	0
Arbeidsgiveravgift	21 150	12 690	12 690	21 150
Sum	**171 150**	**102 690**	**141 225**	**171 150**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	81 950	0	110 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	277 703	143 165	15 000	15 000
6640 Periodisk vedlikehold	9 455	8 984	11 000	11 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	21 978	0	0
6695 Egenandel forsikring	40 000	0	0	0
Sum	**409 108**	**174 127**	**136 000**	**226 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	13 545	25 200	40 000	28 000
6360 Renhold	103 440	59 548	72 000	84 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	3 745	7 245	15 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	9 063	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	17 503	38 829	18 500	20 000
Sum	**147 296**	**130 822**	**145 500**	**142 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	699	0	0	0
6540 Inventar / kontoutstyr	0	1 764	0	0
6800 Kontorrekvisita	2 099	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 858	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 205	3 274	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	126	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 735	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 017	3 439	4 500	7 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 752	4 944	5 000	4 500
7772 Andre gebyrer	6 000	1 528	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	7 249	7 893	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 312	20 721	89 000	30 000
Sum	**38 068**	**46 548**	**98 500**	**41 500**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	29 070	21 170	0	0
8059 Andre renteinntekter	856	0	0	0
Sum	**29 927**	**21 170**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1213.18.58483	84 169	82 425	82 492	73 903
8159 Andre rentekostnader	0	72	0	0
Sum	**84 169**	**82 497**	**82 492**	**73 903**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-15 886	0	0
Sum	**0**	**-15 886**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**797 088**	**681 804**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	69 427	238 193
Avdrag langsiktig lån	-158 995	-122 909
B. Årets endring i disponible midler	**-89 568**	**115 284**
C. Disponible midler 31.12	**707 520**	**797 088**

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	389 971	185 319
1749 Forskuddsbetalte kostnader	30 013	30 237
Sum	**419 984**	**215 556**

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 1 000 bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12131858483**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 074 206
Lånesaldo 01.01:	1 253 472
Avdrag i perioden:	158 995
Lånesaldo 31.12:	**1 094 477**
Saldo 5 år frem i tid:	298 941

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131858483	1	39 424	39 424
	2	33 792	67 584
	1	29 568	29 568
	1	29 098	29 098
	2	28 160	56 320
	1	27 690	27 690
	1	27 221	27 221
	1	24 874	24 874
	2	24 405	48 810
	5	23 936	119 680
	6	23 466	140 796
	2	22 528	45 056
	1	21 589	21 589
	5	21 120	105 600
	2	20 181	40 362
	2	19 712	39 424
	1	19 243	19 243
	1	18 773	18 773
	1	17 835	17 835
	1	17 365	17 365
	2	16 896	33 792
	1	16 427	16 427
	5	15 957	79 785
	2	14 080	28 160

Resultat og balanse med noter for Sameiet Maridalsveien 39 A-D.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Styreleder	Linnea Kristiansen Lyngvær (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Robert Samir Kamrouna (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Yockabed Solomon Kahsay (sign.)	07.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Maridalsveien 39 A-D** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 69 427.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: a4934d86-65a9-4e37-9f15-b1922a7bf24a

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. Betrygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 7.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: a4934d86-65a9-4e37-9f15-b1922a7bf24a

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: a4934d86-65a9-4e37-9f15-b1922a7bf24a

2025-05-07 19:36:04 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 2696d6d6-71b5-4417-b285-e39a8bfa9709

Document ID: a4934d86-65a9-4e37-9f15-b1922a7bf24a

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

2 sekjsonsseier kom litt sent.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Yockabed Solomon Kahsay valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Se vedlegg

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Jobber med å innhente tilbud på rehabiliterting av gamle røær, og tak. Jobber med å ta vedlikehold gradvis.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 150 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Se vedlegg.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:
Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Linnea Kristiansen Lyngvær (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Linnea Kristiansen Lyngvær ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Robert Samir Kamrouna (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Yockabed Solomon Kahsay

Vedtak:
Robert Samir Kamrouna ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Mathias Dahlstrøm (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Mathias Dahlstrøm ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.52

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær for 2 år
Styremedlem, Yockabed Solomon Kahsay 1 år igjen
Styremedlem, Robert Samir Kamrouna 2 år
Varamedlem, Mathias Dahlstrøm 1 år

Protokoll for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Yockabed Solomon Kahsay (sign.)	23.05.2025

Vedlegg til orientering fra styret:

Her er hva sameiet har gjort som nevnt på møtet:

1. Vedlikehold og fysiske tiltak i sameiet

Gjennomført dugnad med godt oppmøte – inkludert oppsett av blomsterpotter og flagg til 17. mai.

Tettet begge terrassene i oppgang A (som utsatte leilighetene rett under for lekkasje vinteren 2024) for å forhindre lekkasjer.

Påbegynt kartlegging med ulike firmaer for potensielle, langsiktige vedlikeholdstiltak på rør og tak samt grunnen.

Holdt vaskeriet i god stand og fulgt opp nødvendige oppgaver der.

Jevnlig oppdatert ringe tablå i et sameie med stor utskiftning av beboere.

Bestilt og koordinert nøkler og postkasseskilt.

2. Kontroll og sikkerhet

Gjennomført brannkontroll og brannøvelse.

Gjennomført årlig kontroll av det elektriske anlegget samt fått utbedret flere avvik som vi fikk i den kontrollen.

Vært aktiv med informasjon og kommunikasjon i høst- og vintersesongen for å forebygge vannskader.

3. Skadesaker og forsikring

Vinteren 2023/2024 oppstod flere omfattende skader som krevde langvarig oppfølging med forsikringsselskap, håndverkere og utbedringer.

Disse sakene er nå ferdigstilt og avsluttet.

Vi har også vært aktive med å få beboere til å bidra til å unngå skadesaker, og det har fungert.

4. Økonomi og administrasjon

I vårt kontinuerlige arbeid for å prøve å få holdt felleskostnadene så lave som mulig, så har vi:

Byttet revisor og oppnådd kostnadsbesparelser.

Jevnlig fulgt opp regnskap og budsjett for å se hvor vi kan kutte/spare penger.

5. Kommunikasjon og beboerkontakt

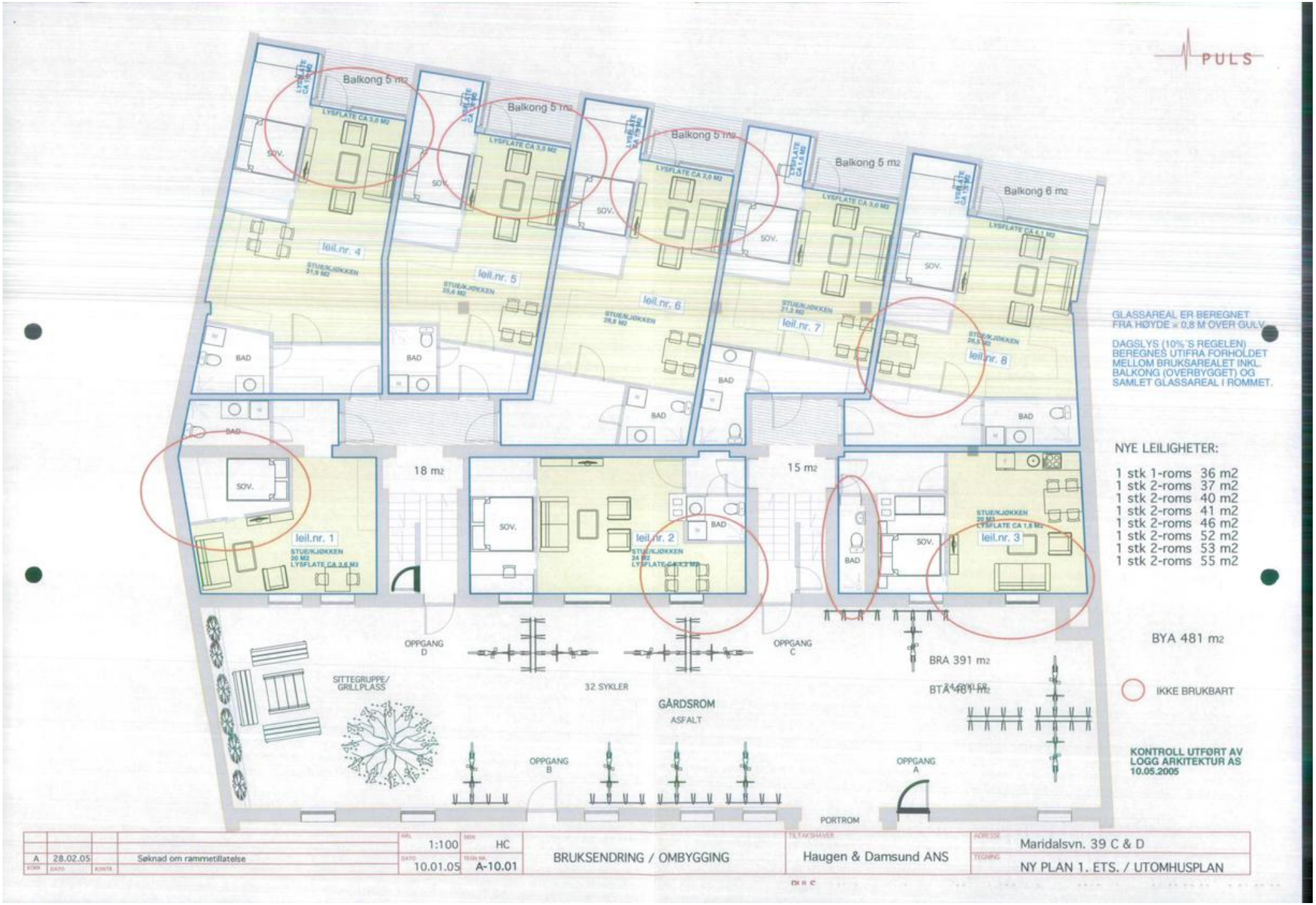
Økt mengde henvendelser på e-post har ført til merarbeid, men viser også høy tillit til styret.

Printet og laminert viktig informasjon, samt vært aktiv på e-post og Facebook for god kommunikasjon med beboerne.

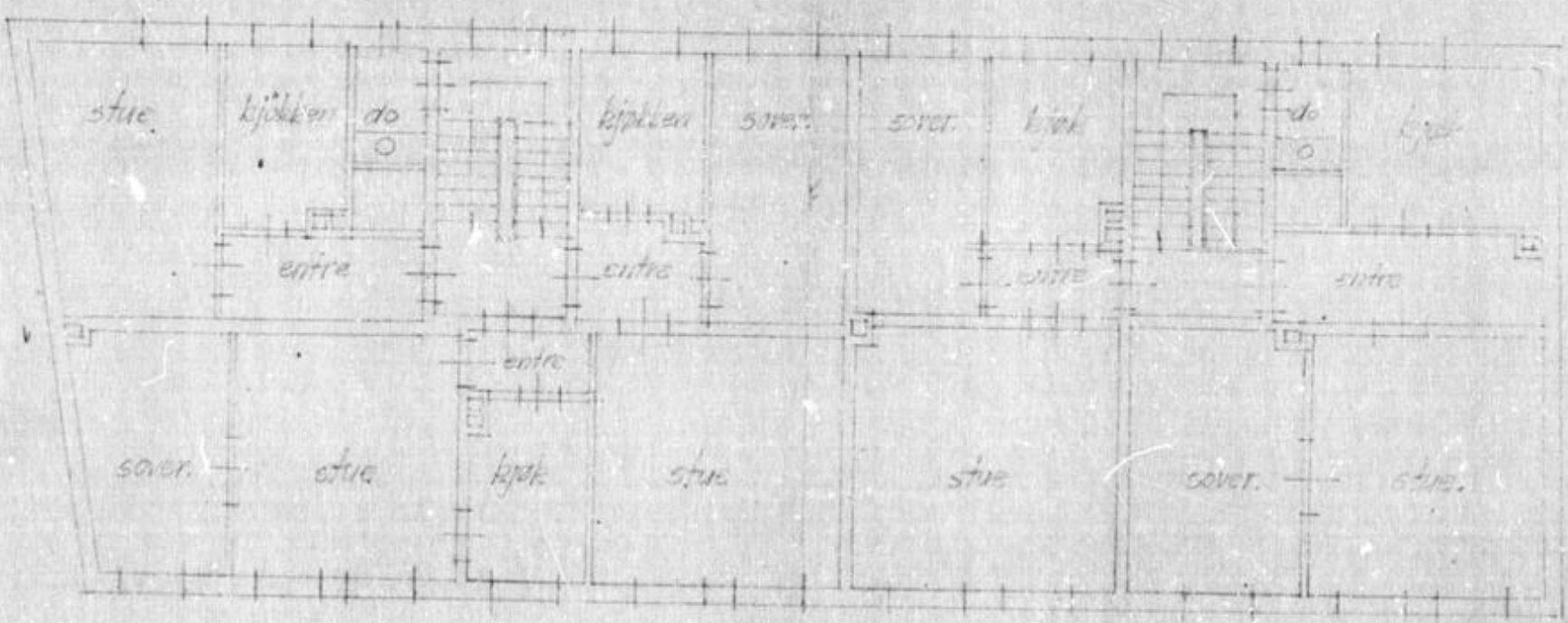
Undersøkt og oppdatert oversikten over leietakere i sameiet.

6. Styrearbeid og møtevirksomhet

Gjennomført nesten månedlige styremøter, i tillegg til hyppig kommunikasjon via chat.


PULS
Balkong 5 m2
Balkong 6 m2
leil.nr. 1
leil.nr. 2
leil.nr. 3
leil.nr. 4
leil.nr. 5
leil.nr. 6
leil.nr. 7
leil.nr. 8
SOV.
BAD
18 m2
15 m2
OPPGANG D
OPPGANG C
OPPGANG B
OPPGANG A
32 SYKLER
SITTEGRUPPE/ GRILLPLASS
GÅRDSROM
ASFALT
PORTROM
BRA 391 m2
BTA 481 m2
BYA 481 m2
IKKE BRUKBART
GLASSAREAL ER BEREGNET FRA HØYDE = 0,8 M OVER GULV.
DAGSLYS (10%´S REGELEN) BEREGNES UTIFRA FORHOLDET MELLOM BRUKSAREALET INKL. BALKONG (OVERBYGGET) OG SAMLET GLASSAREAL I ROMMET.
NYE LEILIGHETER:
1 stk 1-roms 36 m2
1 stk 2-roms 37 m2
1 stk 2-roms 40 m2
1 stk 2-roms 41 m2
1 stk 2-roms 46 m2
1 stk 2-roms 52 m2
1 stk 2-roms 53 m2
1 stk 2-roms 55 m2
KONTROLL UTFØRT AV LOGG ARKITEKTUR AS 10.05.2005
A 28.02.05 Søknad om rammetillatelse
1:100
10.01.05
HC
A-10.01
BRUKSENDRING / OMBYGGING
Haugen & Damsund ANS
Maridalsvn. 39 C & D
NY PLAN 1. ETS. / UTOMHUSPLAN

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



311.

N.D.

BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 1202/15
OSLO

Tegnet 1/100 45

Hamarsveien 27
etasjeplan 1:100
Utskrevet
Tegnet Undet.

III. 2

N. D.

Brandchefen 476 1921 Kristiania

Anmeldelse i Tegning

577/1921

Expeditions-Dokument I

angaaende Tillegning og forandr. av baren, indr. av- garage og indretning av skall

paa Matr.-No. 39 Uranidalsveien V

Indleveret 7 juni 1921 Attesteret

Duplik. overs. Brandch. 8/7. 21.

476/21 N. D. til Underskrivning.
8/7. 21.

H. J. Sparre.

Oversendes Hr. Sundhetskommissjonen til Uttalelse.

Kr.a 9/7 21. G. Krüger.

577/1921 Lensmanns- og Politikommission Kristiania

Sundhetskommisjonen har fattet saaledes Beslutning:

Dispensation fra Bygningslovens § 30 anbefales indhentet. Batteriet maa skjøttes efter Instruksen. Garagen kan ikke anbefales indrettet efter den foreliggende Plan.

Kristiania sundhetskommission 23 juni 1921.

Sekr. Overlæge

Jnr. 1054/21

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSSJEFEN B.J.No. 1202/45 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. atelier på loft

på matr.nr. 39 Maridalsveien.

Innlevert 12. oktober 1945. Attestert

OSLO BRANNVESEN Jnr. 3426/45 Mott. 19/10 WW – Farden

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 13/10-45.

5

WL/HU.

Jnr. 3426/45.

Maridalsveien 39. Innredning av atelier på loft.
Bygningsv. påtegn. av 13/10-45.

Oversendes Oslo brannstyre.

Maridalsveien 39 er en 4 etasjes leiegård i mur med ildsikre trapper. Trappene er sikret ved brannstyrepålegg av 11/11-41.

Anmeldelsen gjelder innredning av billedhuggeratelier på loft og anbefales på følgende betingelser:

1. Dører mrk. rødt X må utføres ildsikre og selvlukkende.
2. Vegger i nyinnredede rom må på begge sider bekles med godkjent ildsikkert materiale. Likeledes må taket kles med ildsikkert materiale.
3. Nye loftsboder må utføres med nettingvegger.
4. Nye loftsboder må ikke sperre adgangen til feierlukene.
5. Rommene på loft forbys brukt til nattopphold for mennesker.

Oslo brannvesen den 16. november 1945.

B. Hagen.

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Steens A/S. Oslo.

O.D.J.-No. 394.96.
9 Bilag.
anmeldelse
Tegninger
Situationsplan
5 Tegninger
2 Tegninger av 3/
1 Skisse 7/11 97

396/97. = 412/97 - 514/97 - 1986/97 - 2263/97

N. D. J.-No. 262 97-
9 Bilag. + 2

86/97. 400-674/97 97.

Expeditions-Dokument

anganende Vaaningshus med Bager, Kald, Privet, samt Skur.

paa Matr.-No. 39 Arendalsvei

Indleveret 12te Decembr 1896. Attesteret 15de Juni 1898

Overeendes Kr. Gjemt med Anmodning om at erklære om, hvorvidt den med Hensyn til Beliggenheden, Reguleringsbestemmelser eller paabudende Hensyn er noget at bemærke.

Christiania den 14de Decembr 1896.

Intet at bemærke

p. m. o.

Theodor Gallis.

Overendes den anmodede Sundheds-kommission.

Christiania, den 14de Decembr 1896.

772/96

180/96.

Sundheds-commissionen har fattet saalydende

Beslutning:

"Forsaavidt der søges om Dispensation fra Bygningsloven § 39, anbefales denne ikke.

Paa Grund af Privetens Beliggenhed ligesaa vel Vinduet til Vaaningsrummet som Stalddørens nære Afstand fra Vaaningsrummet og Kjøkkenet vil Beboerne ikke kunne undgaa Ulemper af Stank og Sundhedscommissionen antager sig ikke at kunne tilstyrke de tilstødende Vaaningsrummes Benyttelse."

Christiania Sundhedscommission den 21de Decembr 1896.

Paa dennes Vegne:

P. W. Bentzen

1/1 Byggn. Insp. i 5te Distrikt. Indkommen 22/12 96.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pedersen Jansson Arkitekter AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO
post@kparkitekter.no

Dato: 05032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503484-47 Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 39	Eiendom:	218/122
Tiltakshaver:	Byggkompaniet AS	Adresse:	Lallakroken 10, 0259 OSLO
Søker:	Pedersen Jansson Arkitekter AS	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Snekkerkompaniet, Sofiesgt. 60, 0168 OSLO

Anmeldelse N.D.
2 Exemplarer

130/1922

Expeditions-Dokument

angaaende Saunbrandtag

paa Matr.-No. 39 Maridalsveien

Indlevert 17 feb. 1922. Attesteret

56/1922

Overmuder Maridalsveien 39 vann- og kloakvannledning til utbedring.

130/1922

17/2 22.

J. Pettersen

KRISTIANIA 2867 1922 VANN- OG KLOAKVESEN

Innen at bemerke, naar arbeidene med skapps tilstrekkelig lys og ventilasjon.

Kristiania sundhedskommission 20 feb. 1922

Efter bemyndigelse

KRIM. SUNHETSKOMMISSIONS 263 1922

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Puls Arkitekter AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 10-12-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503733-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 39 C-D	Eiendom:	218/122
Tiltakshaver:	Haugen & Damsund ANS	Adresse:	Gladengveien 3 B, 0661 OSLO
Søker:	Puls Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 39 C-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Innsendte skjema for sluttrapport for avfallshåndtering er overført til Plan- og bygningsetatens Avfallsgruppe for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

N. B. BYGNINGSSJEFEN B.J.No. 572/43 OSLO

A N M E L D E L S E.

3 bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg.

på matr.nr. 39 Maridalsveien.

Innlevert 2. juli 1943. Attestert

OSLO BRANNVESEN
Inn: 2761 * -5.JUL 1943
Sak

Sendes Oslo brannvesen til uttalelse.

Oslo, den 3. juli 1943.

WW/AE. 2761/43.

Maridalsveien 39. Varmeanlegg.
Bygningssjefens påtegning 3/7-43.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Kjelenes heteflate er 4 m^2. Pipetverrsnittet er 430 cm^2
Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Vegg merket rød dobbeltstrek må utføres ildfast (1 st. mur eller 10 cm betong). Taket i fyrrommet må bekles med godkjent ildsikkert materiale (2 cm sementpuss på netting, 2 cm kivrom e.l.).
2. Dører til fyrrommet må gjøres ildsikre og selvlukkende i samsvar med vedlagte forskrifter.
3. Fyrrommet må skaffes friskluftstilførsel direkte fra det fri ved en kanal med lysåpning minst 140 cm^2. Kanalen bør munne ut ved golvet og må ikke være forsynt med spjeld eller rister som kan hindre trekken.
4. Pipen for fyringsanlegget må ikke oppta andre avtrekk. Hvor pipen passerer oppholdsrom bør pipevangene isoleres.
5. Med tilknytning til fyrrommet må det innredes et eget brenselsrom av tilstrekkelig størrelse.
6. Feieluker må være fritt tilgjengelige. Varmeførende rør o.l. må ikke legges slik at de på noen måte hindrer betjeningen av kjeleanlegget.
7) Ventilasjonsåpninger i pipen i de overliggende etasjer må gjennmures.

./.

Bgv. bl. 24. 5-41. 6000. Steens A/S. Oslo.

Skatteetaten

Dato
12.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 218 Bnr 122 Fnr 0 Snr 40

Eiendommens adresse:

Maridalsveien 39D, 0175 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 998 359
Som sekundærbolig:	kr 3 993 436

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Barry Khalidi
MARIDALSVEIEN 39D

Dato: 12.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524777
8925795

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 122

Vi viser til bestilling av 20260111 for MARIDALSVEIEN 39D.

GNR. 218 BNR. 122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1896.

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

987 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

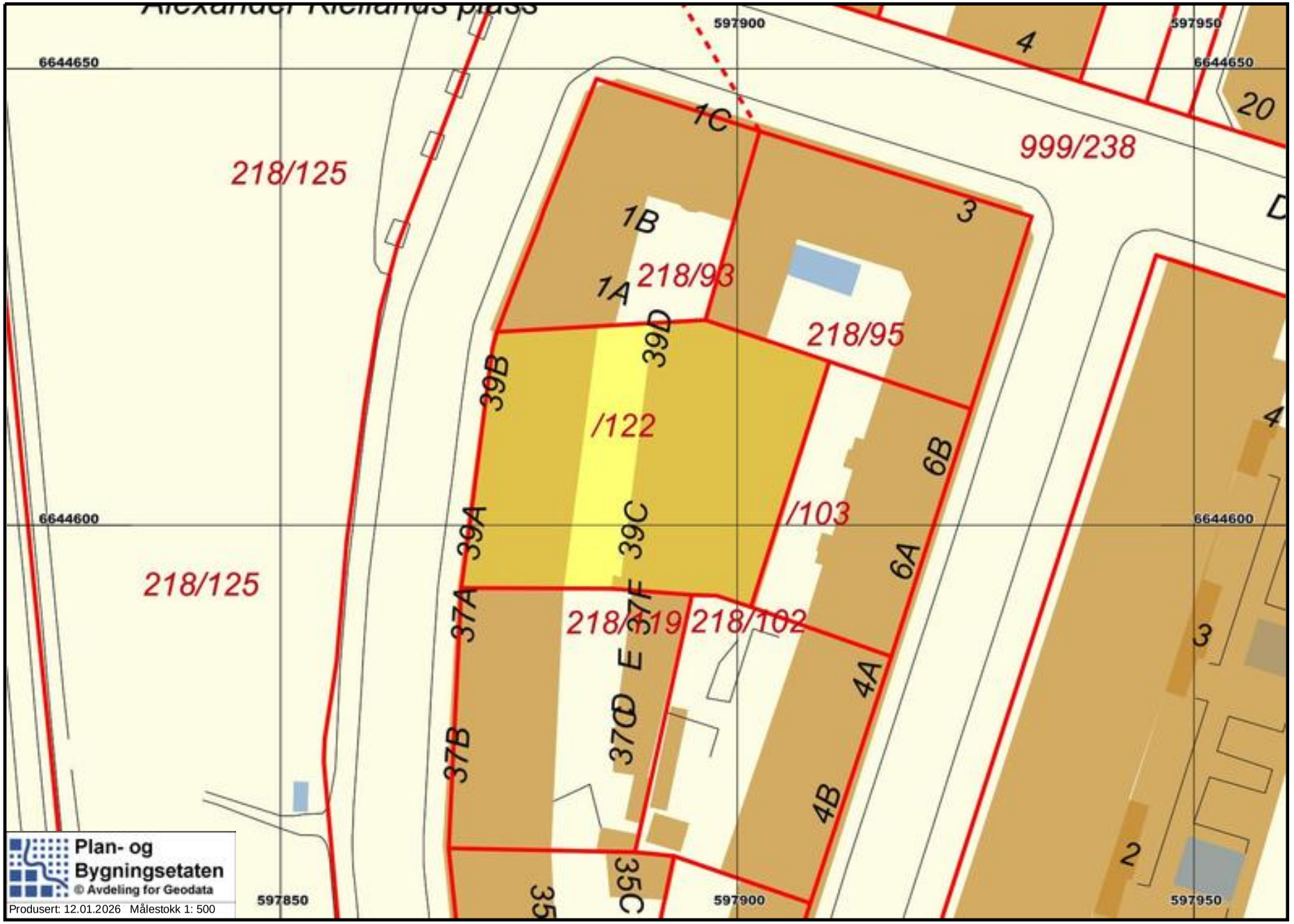
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

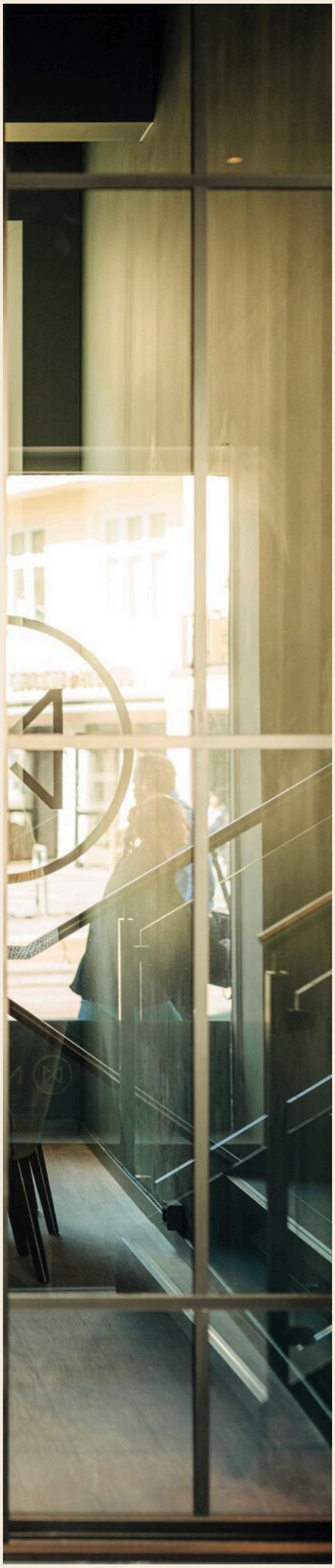

Alexander Kiellands plass
597900
597950
6644650
6644600
218/125
999/238
1C
1B
1A
218/93
218/95
3
4
20
39D
39B
39A
39C
/122
/103
6B
6A
4A
4B
37A
37F
37D
37B
E
218/119
218/102
2
35C
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.01.2026 Målestokk 1: 500

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggat 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0251/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 39D 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 122, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Barry Khalidi
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
b.khalidi@nordvikbolig.no
919 95 982

Eirik Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Puls Eiendomsmegling AS
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: