NORDVIK

Maries gate 7C

3 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Maries gate 7C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
71	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Stilfull og klassisk 5-roms selveier i en elegant, velholdt bygård. Meget sentral og ettertraktet beliggenhet. Peis.

Prisantydning	**10 590 000,-**
Omkostninger	**270 160,-**
Totalpris	**11 033 609,-**
Fellesgjeld	**173 449,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 126,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner ved Ole K. Skretteberg har gleden av å presentere Maries gate 7C - en svært attraktiv og gjennomgående 5-roms selveierleilighet med ypperlig beliggenhet i rolige og tilbaketrukne omgivelser, rett ved Vestkanttorget og Frognerparken. Leiligheten ble smakfullt oppusset i 2026 og oppleves som lys, luftig og innbydende. Her kombineres moderne kvaliteter med vakre og bevarte klassiske detaljer som rosetter i flere av rommene, stukkatur og god takhøyde på 2,91m.

- Oppusset i 2026; Lekkert bad, separat toalettrom, overflater og kjøkken
- Lys og gjennomgående planløsning
- Peis
- Velholdt bygård; fasade mot gate og bakgård ble pusset opp i 2025
- Svært sentral og etterspurt beliggenhet på Majorstuen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm

Tyder




























for my
ideas









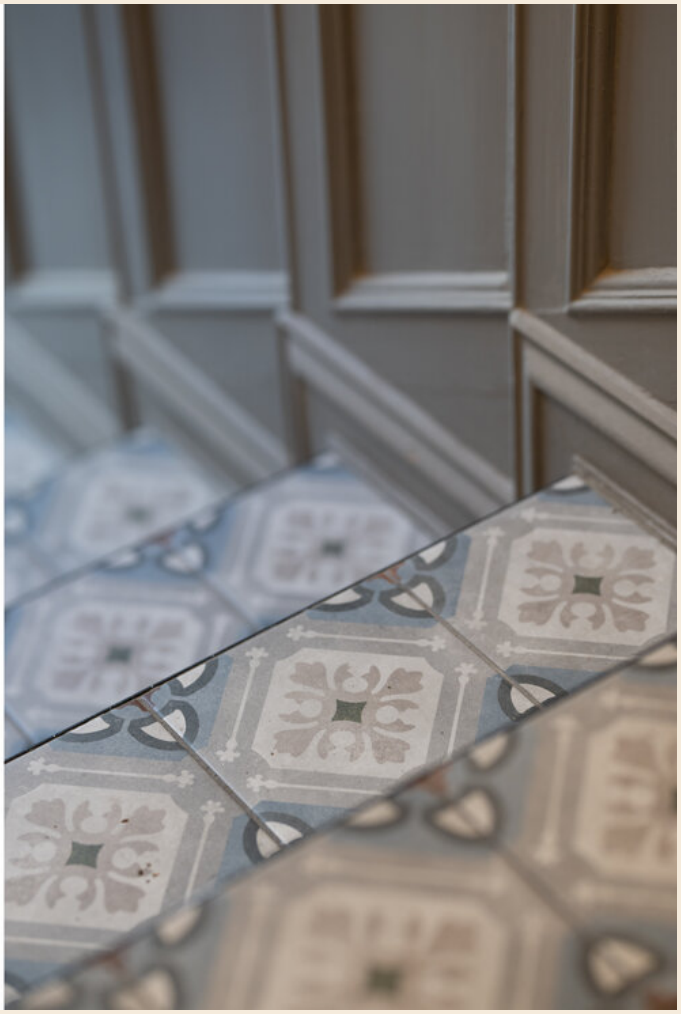














Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0509/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maries gate 7C, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 212, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Econeiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
10 590 000,- (Prisantydning)
173 449,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 763 449,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
269 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
270 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 033 609,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 046 609,- (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
1899

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
Totalt BRA: 96 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Bad, kjøkken, wc-rom, entré/gang, 3 soverom og to stuer
Total BRA: 96 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Kjellerbod med gulvareal på 7 kvm er ikke måleverdig i på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Innhold
Velkommen til Maries gate 7C. En stilfull og klassisk 5-roms selveierleilighet med en svært attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger i rolig og tilbaketrukne omgivelser, rett ved Vestkanttorget og Frognerparken. Det er også gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. En moderne og attraktiv handlegate hvor man også finner velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer.

Leiligheten ble smakfullt oppusset i 2026 og fremstår i dag som lys, luftig og innbydende. Det er rehabilitert bad og toalettrom, byttet hvitevarer, fronter og benkeplate på kjøkkenet. Nye vann- og avløpsrør. Det er lagt ny laminat og vegg- og himlingsoverflater er malt opp.

Den gjennomgående planløsningen gir en god flyt mellom rommene og skaper en luftig atmosfære. Her er moderne kvaliteter elegant kombinert med vakre, klassiske detaljer som rosetter i flere av rommene, elegant stukkatur og god takhøyde på 2,91m.

Stuene har store vindusflater som gir rikelig med dagslys og flere muligheter for innredning. Vakre, bevarte elementer som stor takrosett, flott veggbrystning og stukkatur. Klassiske doble fløydører inn til stuen. Det er montert peis med innsats og panelovner. Lys og

bestandig 1-stavs laminat ny i 2026.

Moderne kjøkken med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator over platetoppen med avtrekk ut. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Hvitevarer, fronter og benkeplate er utskiftet i 2026.

Tidsriktig og lekkert bad, oppusset i 2026 med gulvvarme. Store flisdimensjoner, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med
innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Praktisk separat toalettrom med gulvvarme. Flislagt gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Innredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil over servanten.

Leiligheten har 3 soverom. Soverommene har montert garderobeskap, flotte takrosetter og stukkatur.. 2 av soverommene er vendt inn mot indre gård. Mastersoverom med tilgang til hovedbad.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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
Rehabilitert bad og wc-rom. Byttet hvitevarer, fronter og benkeplate på kjøkkenet. Nye vann- og avløpsrør. Lagt ny laminat. Malt vegg- og himlingsoverflater.
2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Polimac Bygg as Pga tidligere lekkasje er hele badet renovert- helt ned til
bodområdet i kjelleren. Arbeidet er sluttført i august 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polimac Bygg as

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polimac Bygg as

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Se tidligere info vedr. Lekkasje fra sluk.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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:

Femroms eierseksjon i klassisk bygård med en ekstern bod i kjeller. Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre og metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

Vinduer:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1983.

Dører:
- Entrédør i tre. Ytterdør mot baktrapp i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
- Tofløyet profilert dør mellom entré/gang og stue. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar:
- Garderobeskap med profilerte fronter i alle soverom. Plassbygget garderobeskap med profilert dør i soverom mot bakgård/felles trappeoppgang.

Pipe/Ildsted:
- Hjørnepeis med glassdører på ildfast plate i stue. Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Teknisk anlegg:
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og wc-rommet.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i wc-rommet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.
- Elektrisk avtrekk med ventil fra bad og wc. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. Tilluft via åpning av vinduer.
- Varmtvannsbereder montert i bod under wc-rommet, fra 90-tallet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Vann- og avløpsrør - kjøkken og wc.
Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper på kjøkkenet eller wc-rommet

-Ventilasjon
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.

-Varmtvannsbereder
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

-Vinduer
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

-Ytterdører
Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Bad
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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:
- Peis
- Panelovner

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 126,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/internett, trappevask, felles forskring, kommunale avgifter, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld og mer

Andel avdrag lån 414
Andel renter lån 903
Felleskostnader 4 809

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i fellesutgifter.

Eiendomsskatt
Kr 528,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 763 442,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 376 345,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Maries Gate 7 B-C, orgnr. 991570861

Om sameiet
Sameiet Maries gate 7 B-C ligger i Oslo kommune og består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Informasjon fra styret:
Styret arbeider ut fra en vedlikeholdsplan og har lagt bak seg en periode med flere større arbeider, herunder oppussing av fasade i 2025. Videre arbeid i 2026 består av ordinært løpende vedlikehold samt oppfølging av tilsyn fra Oslo brann- og redningsetat 11. februar 2026, sak 26/1530. Styret engasjerte Brannstrategi AS, som leverte brannteknisk tilstandsvurdering 3. april 2026. Kostnadsestimatet for å følge opp tiltak i henhold til rapporten er NOK 337 500 inkl. mva. Kostnaden er hensyntatt i budsjettet for 2026.

Tidligere vedlikehold:
2014 Modernisering Pipeløp rehabilitert
2016 Modernisering Nytt sentralt brannvarslingsanlegg (OneCo)
2019 Modernisering Lokale fasadeutbedringer og rørfornyelse (ukjent omfang).
2020 Modernisering Utbedring av deler av tak, utskiftning av felleslåser
2020 Modernisering Rehabilitering av oppgang C – maling, fliser, elektro mv.
2023 Modernisering Utbedring av varmekabler i takrenner mot bakgård. Elkontroll med termografering av fellesanlegget (hovedfordeling) gjennomført i desember 2023; samtlige avvik lukket i januar 2024.
2024 Modernisering Fasadevask, årskontroll brannalarm.
2025 Modernisering Oppussing av fasade mot gate og mot bakgård, portrom og vinduer, årskontroll brannalarm.
2026 Modernisering Ny plen etablert, planlagte brannsikringstiltak i kjeller og baktrapp.

Forretningsfører
Bate boligbyggelag

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 173 449,-pr. 01.09.2026
Avdrag: Kr 414,-
Rentekostnader: Kr 903,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160616455, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 6.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74.8
Saldo per 01.09.2026: 2 500 123
Andel av saldo: 173 449
Første termin/første avdrag: 28.09.2025 (siste termin 28.02.2045)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring AS
Polisenr. 1508745

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 494 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet bakgård.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet rett ved Vestkanttorget. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. En moderne og attraktiv handlegate hvor man også finner velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Her finner du også kjøpesenteret Valkyrien, som er et moderne 3. etasjers motemagasin med foodcourt og vinmonopol. Kort vei til Briskeby med hyggelig boligbebyggelse, Vestkanttorget og vinmonopol samt fasjonable Frogner med flere populære nisjebutikker og kafeer. Det er gangavstand til sentrum og Karl Johans gate.

Området er omkranset av flere flotte parker og grøntområder. Det er et par minutters gange til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Parken byr på flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i eksepsjonell særklasse. Ikke langt utenfor døren finner du også populære Uranienborgparken og velholdte Slottsparken. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Majorstuen og Frogner tilbyr også kinoer, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m

Både Frogner og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Colosseum Park, Barrys Bootcamp ved Colosseum, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Det er flere matbutikker i nærheten bl.a. Kiwi, Extra og Rema 1000 med Vinmonopolet på Briskeby, samt søndagsåpne Matkroken like ved. Skulle du ønske et enda større utvalg finner du Meny i Industrigata eller matvarehuset Jacobs ved Colosseum. På Majorstuen finner du også spesialforretningen Fromagerie, en rendyrket ostebutikk, og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien er en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen.

Kjent for mange er lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær samlings- og møteplass for Oslos beboere.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 ekspedisjonsdokument for innsetting av vannklosett i eksisterende bad datert 1935.

Det foreligger tegninger rekvirert fra kommunen, men disse har ikke rombenevnelse. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Jacobs Aalls gate 14 A - etablering av takterrasse
Saksnummer: 202520435
Siste dok. 22.04.2026

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

301/215/212/2:
17.09.1898 - Dokumentnr: 903314 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:212
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1935 - Dokumentnr: 990880 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:212
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2011 - Dokumentnr: 1076685 - Urådighet
Rettighetshaver: Econeiendom AS
Org.nr: 847 765 402
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

10.09.1984 - Dokumentnr: 545274 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/1363
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

15.02.2002 - Dokumentnr: 10568 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/1427

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
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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. 89 387,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg full boligstyling ca. kr. 45 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 239 162,- 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 17. september 2026

Ansvarlig megler
Ole K. Skretteberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97621203

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Maries gate 7C

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km

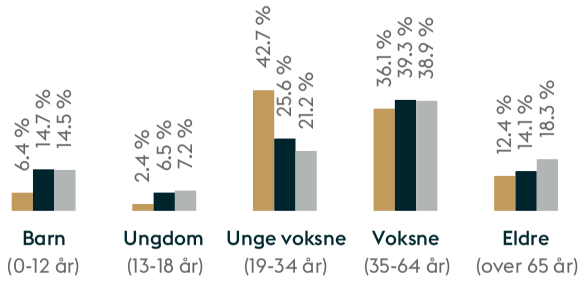
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12	2 min 0.1 km
Frogner stadion	Linje 12N, 20	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.3 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	49 barn	4 min 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	4 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Majorstua skole	5 min
Artesia Trening	2 min
SATS Colosseum	4 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Maries gate 7C, 0368 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 2. september 2026
Utskriftsdato:	Søndag 6. september 2026
Referanse:	14186

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør - kjøkken og wc Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper på kjøkkenet eller wc-rommet og derfor gitt TG 2.	Side 13
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 14
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 14
Vinduer Bygningsdeler generelt	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Rehabilitert bad og wc-rom. Byttet hvitevarer, fronter og benkeplate på kjøkkenet. Nye vann- og avløpsrør. Lagt ny laminat. Malt vegg- og himlingsoverflater.

Konklusjon

Bebyggelse
Femroms eierseksjon i klassisk bygård med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard
Nyoppusset leilighet i normal stand.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Einar Magne Helset å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller					7
1. etasje	96				
Sum	**96**	**0**	**0**	**0**	**7**
Sum BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Kjøkken, Wc-rom, Entré/gang, Tre soverom, To stuer		

Kommentar til arealer:
Kjellerboden er ikke måleverdig i på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Econeiendom AS
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Einar Magne Helset Peder Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 215 Bnr: 212 Snr: 2
Tomteareal:	505.9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Einar Magne Helset
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	99 / 1427

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1899

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre og metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2026.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 0

Beskrivelse: Kontroll/sjekkliste for membranarbeider er fremvist.
Bildedokumentasjon er fremvist.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 0

Beskrivelse: Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og wc-rommet.
Vurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i wc-rommet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.

Tilførsel av vann til leiligheten i kobberrør, med stoppekran og inspeksjonsluke ved siden av klosettet i wc.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør - kjøkken og wc* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkken og wc.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper på kjøkkenet eller wc-rommet og derfor gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekk med ventil fra bad og wc. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut. Tilluft via åpning av vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i bod under wc-rommet, fra 90-tallet.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1983.
Vurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i tre. Ytterdør mot baktrapp i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Vurdering:	Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator over platetoppen. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Hvitevarer, fronter og benkeplate er utskiftet i 2026.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs laminat.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie. Veggene er delvis utført med brystningspanel og med dekorative profiler.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt panel i entré/gang. Sparklet og malte plater for øvrig. Stukkatur og rosett i rom mot gaten og soverom mot bakgården.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.91 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Tofløyet profilert dør mellom entré/gang og stue. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i alle soverom. Plassbygget garderobeskap med profilert dør i soverom mot bakgård/felles trappeoppgang.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse: Hjørnepeis med glassdører på ildfast plate i stue.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Vurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom

WC-rom

Beskrivelse: Wc- rommet er ifølge eier rehabilitert i 2026.

WC-rom - *Overflater WC*

TG 1

Beskrivelse: Flislagt gulvoverflate.
Malt glassfiberstrie på vegger.
Sparklet og malte plater i himlingen.

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 1

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

WC-rom - *Fast inventar WC*

TG 1

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil over servanten.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Dokumentasjon i forbindelse med rehabilitering av badet er fremvist. Dokumentasjon for øvrig er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppgraderinger.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger under 3. etasje. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei, ikke annet enn entrédøren

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	
Eier	02-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	03-09-2026	Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Einar Magne Helset	9578-5999-4-1653419	2026-09-03 13:13:26

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0509/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maries gate 7C, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Econeiendom AS

Fullmektige
Einar Magne Helset for Econeiendom AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. EconEiendom as

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?
Nei

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: Polimac Bygg as Pga tidligere lekkasje er hele badet renovert- helt ned til bodområdet i kjelleren. Arbeidet er sluttført i august 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polimac Bygg as

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polimac Bygg as

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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 tidligere info vedr. Lekkasje fra sluk.

---

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)

Nei

---

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

Nei

---

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.

Nei

---

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?

Nei

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0509/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Einar Magne Helset	**2026-09-03**

Identifikasjon

Einar Magne Helset

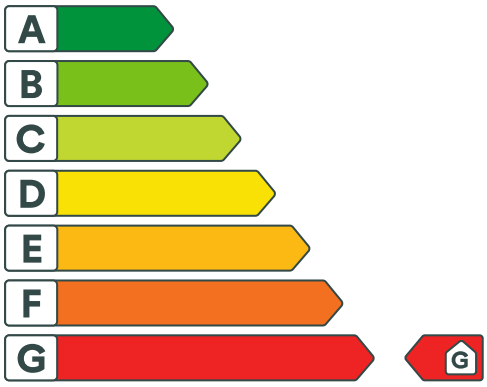
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Maries gate 7C, 0368 OSLO	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347769**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522983**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **212**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
410,76

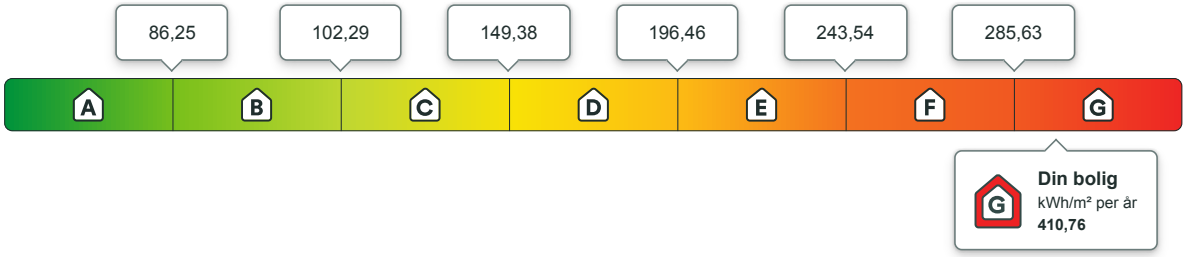
Maries gate 7C, 0368 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
39 433,23	**410,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Maries gate 7C, 0368 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Maries gate 7C, 0368 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Boligopplysninger:

Sameiet Maries gate 7 B-C
Maries gate 7C
0368 OSLO

Vår ref.: 2140/2
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Econeiendom AS

Organisasjonsnr: 991 570 861 **Seksjonsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 126**

Felleskostnader:	Andel avdrag lån	414
	Andel renter lån	903
	Felleskostnader	4 809

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	173 449	Gjeld siste årsoppg.:	175 916
Klient ajourf. lån:	2 500 123,21	Klient gj. s. årsoppg.:	2 535 483

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160616455, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 6.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74.8
Saldo per 01.09.2026: 2 500 123
Andel av saldo: 173 449
Første termin/første avdrag: 28.09.2025 (siste termin 28.02.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Magnus Wiik Eckhoff
Adresse:	Maries gate 7 B
Postnr/-sted:	0368 OSLO
Telefon:	Mob.: 93869082
E-post:	mariesgate7b-c@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	175 916	Andre inntekter:	3 103
Annen formue:	48 400	Utgifter:	8 791		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	215/212 - seksjon:2
Bygningstype:	Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring AS	Polisenr:	1508745

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	99
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	

Sameiet Maries gate 7 B-C
Maries gate 7C
0368 OSLO

Vår ref.: 2140/2
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Econeiendom AS

Organisasjonsnr: 991 570 861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Brøk 99

Fasiliteter:

- Eiendommen er reseksjonert i 2002.
- Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Seksjon 1 har blitt endret fra brøk 105 til brøk 169. Fellesnevner øker tilsvarende fra 1363 til 1427.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sameiet Maries gate 7 B-C

HUSORDENSREGLER

(med endringer senest av 17. april 2008)

1. Støy fra TV, radio, instrumenter og lignende skal ikke være så høy at den trenger inn i andre leiligheter, ut i oppgangen eller gjennom åpne vinduer og balkongdører.

   Bruk av hammer, elektrisk bor og lignende bør fortrinnsvis skje i vanlig arbeidstid på hverdager. Ved langvarige arbeider under oppussing og utbedring av leiligheter bør styret kontaktes på forhånd.

   Særlig støyende arbeid bør ikke utføres på søn- og helligdager eller lørdag kveld; i nødvendige tilfeller bør styret kontaktes. Det skal være ro i gården mellom kl. 23.00 og 07.00.

2. Tepper, matter, støy og lignede må ikke bankes eller ristes i oppgangen, ut av vinduer eller balkonger.

3. I de kalde årstider skal leilighetene holdes oppvarmet under lengre fravær.

4. Stoff til markiser over vinduer og balkonger og til avskjerming av balkonger må godkjennes av styret. Godkjennelse kreves også for vindskjermers materialer og utforming.

5. Rengjøring av egen kjeller- og loftsbod påhviler hver enkelt sameier. Kjellervinduer og loftvinduer må holdes lukket.

6. Fellesrommene i kjeller og på loft samt utgangpartier må ikke brukes til å lagre personlige effekter.

7. Gate, kjeller- og loftsdør skal holdes lukket til en hver tid. Gatedøren kan sperres i åpen stilling for inn- og utbæring, men skal stenges umiddelbart etterpå.

8. Baktrapper skal holdes fri for søppel etc., slik at passasjen kan holdes fri.

9. Husdyr må ikke luftes på gårdsplassen. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

Sameiet Maries gate 7 B-C

V E D T E K T E R
(med endringer senest av 17. april 2008)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Maries gate 7 B-C.

Det omfatter 14 boligseksjoner og én næringsseksjon i eiendommen Maries gate 7 B-C, gnr. 215 bnr. 212 i Oslo.

Sameiets formål er å sikre fellesinteresser og foreta administrasjon av eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan møte ved fullmektig.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse,
c) godtgjørelse til styret og revisor,
d) styrets forslag til budsjett,
e) valg av styre,
f) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene.

§ 3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Om nødvendig kan det innkalles med kortere varsel som skal være på minst tre dager. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet ledes av et styre på tre personer med ett varamedlem som alle velges for to år ad gangen.

Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

§ 5

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 7

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Utleier plikter å underrette sameiet ved den ansvarlige for forretningsførselen om leietagerens/-leietagernes navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

Ved eierskifte kan den ansvarlige for forretningsførselen kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 9

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet Maries gate 7

B-C



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Maries gate 7 B-C.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 20.05.2026, kl. 19:30

Maries gate 7C-H0501, hos Jonas Botillen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Husordensreglement

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for ett år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for to år
- 6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Maries gate 7 B-C

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr <fyll inn beløp>. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Husordensreglement

Styret foreslår å fornye sameiets husordensreglement for Sameiet Maries gate 7B-C.

Eksisterende husordensregler har ikke vært revidert siden 2007, og styret vurderer det som hensiktsmessig å oppdatere regelverket slik at det i større grad reflekterer dagens behov, praksis og bruk av eiendommen. Formålet med revisjonen er å bidra til et trygt, ryddig og godt bomiljø, samt å tydeliggjøre forventninger til bruk av seksjonene og sameiets fellesarealer.

De oppdaterte husordensreglene skal bidra til å forebygge konflikter, sikre hensyn mellom beboerne og ivareta eiendommen over tid. Reglene vil gjelde for alle seksjonseiere, beboere, leietakere og besøkende, og kommer i tillegg til sameiets vedtekter og gjeldende lovverk.

Forslag til reviderte husordensregler følger som vedlegg til saken.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar fremlagte reviderte husordensregler for Maries gate 7B-C, som erstatter tidligere husordensregler fra 2007. Styret gis fullmakt til å foreta mindre språklige og administrative justeringer ved behov.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		756 180	720 108	1 088 802
Innbetalt til felles lån - avdrag		46 080	35 148	0
Innbetalt til felles lån - renter		116 768	92 304	0
Andre driftsinntekter		0	460 009	0
Sum Inntekter		**919 028**	**1 307 569**	**1 088 802**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	39 935	0	39 935
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	22 116
Tilleggstjenester forretningsfører		16 869	1 695	0
Vaktmestertjenester		79 017	78 000	0
Drift og vedlikehold	2	1 818 251	374 263	481 516
TV og/eller internett		36 472	33 525	45 894
Forsikringer		131 275	89 676	125 000
Kommunale avgifter		269 825	102 628	250 000
Energi/strøm		26 599	27 964	25 000
Administrasjonskostnader		6 115	4 440	0
Sum kostnader		**2 446 486**	**733 444**	**989 461**
Driftsresultat		**-1 527 458**	**574 125**	**99 341**
Finansielle poster				
Renteinntekter		44 716	17 228	20 000
Rentekostnader		126 697	79 390	156 161
Netto finanskostnader		**81 981**	**62 162**	**136 161**
Resultat	3	**-1 609 438**	**511 963**	**-36 820**

2140 Sameiet Maries gate 7 B-C

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 000	15 978
Forskuddsbetalte kostnader		47 831	48 992
Andre fordringer		17 093	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 075 490	851 771
Sum omløpsmidler		**1 142 414**	**916 742**
SUM EIENDELER		**1 142 414**	**916 742**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 832 805	-223 366
Sum egenkapital	**4**	**-1 832 805**	**-223 366**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	5	2 535 483	1 088 361
Sum langsiktig gjeld		**2 535 483**	**1 088 361**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	11 827
Leverandørgjeld		368 700	11 350
Påløpne renter		1 706	845
Annen kortsiktig gjeld		62 537	27 725
Sum kortsiktig gjeld		**432 942**	**51 747**
Sum gjeld		**2 968 426**	**1 140 108**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 135 621**	**916 742**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Sakityan August Nirmalanathan	Magnus Wiik Eckhoff	Andreas Brekke
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar , lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	35 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 935	0
Sum personalkostnader	**39 935**	**0**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 807 943	354 526
6630 Vedlikehold uteområde	0	1 056
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	788	5 407
6780 Drifts- og serviceavtaler	9 520	13 274
Sum	**1 818 251**	**374 263**

6600: Renovering av fasade og diverse.

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-1 609 438**	**511 963**
Opptak av lån	2 568 029	0
Avdrag på lån	-1 120 907	-37 413
Endring arbeidskapital	**-162 317**	**474 550**
Omløpsmidler	**1 142 414**	**916 742**
Kortsiktig gjeld	**432 942**	**51 747**
Arbeidskapital	**709 472**	**864 995**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	-1 832 805	-1 609 439	-223 366
Sum Egenkapital	**-1 832 805**	**-1 609 439**	**-223 366**

Note 4 - Egenkapital

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Kostnaden er finansiert med låneopptak. Lånet er fordelt på samtlige seksjoner. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av Sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen fremover. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	**15160616455**	**12130882879**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2015
Rentesats:	6.14 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	28.03.2045	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 568 029	1 550 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 088 361
Avdrag i perioden:	32 546	1 088 361
Opptak i perioden:	2 568 029	0
Lånesaldo 31.12:	**2 535 483**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 128 633	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Maries gate 7 B-C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maries gate 7 B-C

Styreleder	Sakityan August Nirmalanathan (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Andreas Brekke (sign.)	08.05.2026
Styremedlem	Magnus Wiik Eckhoff (sign.)	08.05.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Maries gate 7 B-C

Sameiet Maries gate 7 B-C ligger i Oslo kommune og består av 14 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 991570861.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Sakityan August Nirmalanathan
Styremedlem, Andreas Brekke
Styremedlem, Magnus Wiik Eckhoff
Varamedlem, Jonas Botillen

Styrets arbeid i perioden 2025-2026

Det siste året har styret gjennomført flere omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter i sameiet. Hele bakfasaden er pusset opp, råteskadde vinduskarmer er utbedret, og det er utført større vedlikeholdsarbeider på byggets fremre fasade, inkludert utbedring av samtlige vinduer. Portrommet har også fått et betydelig løft gjennom reparasjon av murpuss og maling, og det er etablert nytt søppelskur med sementlagt fundament.

Styret har videre gjennomført enkelte forebyggende tiltak knyttet til skadedyrkontroll, særlig i kjelleretasjen, som en del av det løpende vedlikeholdsarbeidet i sameiet. Samtidig har styret prioritert å ta tak i et betydelig etterslep i sameiets vedlikeholdsplan. Dette har krevd omfattende planlegging, koordinering og tett oppfølging av entreprenører for å sikre fremdrift og kvalitet i arbeidene.

Parallelt med vedlikeholdsarbeidene har styret arbeidet aktivt med sameiets økonomi, budsjettplanlegging og refinansiering av gjelden til lavere kostnader for å styrke sameiets økonomiske handlingsrom og få mest mulig ut av felleskostnadene, samtidig som styret kontinuerlig vurderer sameiets økonomiske kapasitet for fremtidige vedlikeholdsarbeider. Sameiets økonomiske stilling og likviditet vurderes som tilfredsstillende.

Fremover forventes aktivitetsnivået i sameiet å bli mindre omfattende enn i året som har gått, ettersom flere større vedlikeholdsprosjekter nå er gjennomført. Styret vil ferdigstille de siste detaljene etter fasadearbeidene, herunder arbeid knyttet til plenarealer og søppelskur. Det vil også bli utført reparasjon av glassdører etter at de ble skadet i mai. I tillegg vil styret følge opp tiltak for brannsikring av sameiet etter tilsyn fra brannvesenet, i tråd med anbefalinger og plan utarbeidet av brannkonsulent.

Avslutningsvis vil styret takke for godt samarbeid og engasjement gjennom året. Det er lagt ned betydelig arbeid for å ivareta eiendommen og sikre en god utvikling av sameiet til beste for fellesskapet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

Husordensreglement Sameiet Maries Gate 7B-C, 2026

Formål
1.1 Reglene skal sikre et trygt, rolig og godt bomiljø for alle beboere.

Virkeområde
2.1 Reglene gjelder for alle seksjoner, fellesarealer og uteområder i sameiet.

Ro, orden og støy
3.1 Seksjonseiere skal ta hensyn til sine naboer med tanke på støy, særlig ettersom bygningen har begrenset lydisolasjon.
3.2 Stilleperioder:
a) Mandag-Søndag: 23:00-07:00
3.3 I stilleperiodene er støyende aktiviteter, herunder høy musikk, fest og bruk av vaskemaskin/tørketrommel, forbudt.
3.4 Støyende arbeid (boring, banking mv.) tillates kun:
a) Hverdager: 08:00–21:00
b) Lørdager: 10:00–18:00
c) Søndager og helligdager: ikke tillatt

Utleie og bruksoverlating
4.1 Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere og andre brukere følger reglene.
4.2 Husordensreglene skal overleveres ved inngåelse av leieforhold.
4.3 Seksjonseier skal opplyse styret om hvem som bor i seksjonen til enhver tid og holde styret oppdatert med kontaktinformasjon.
4.4 Korttidsutleie (inntil 30 dager per opphold) må ikke medføre sjenanse for andre seksjonseiere.

Fellesarealer
5.1 Fellesarealer skal holdes ryddige og fri for private eiendeler.
5.2 Oppbevaring i trapper, ganger eller rømningsveier er forbudt.
5.3 Sykler skal plasseres på anviste steder.

Avfallshåndtering
6.1 Det er forbudt å sette avfall utenfor beholdere eller langs vegger i portrommet.
6.2 Papp/emballasje skal brettes før kast; grovavfall og farlig avfall skal leveres til godkjent mottak.

Boder
7.1 Boder skal holdes ryddige og må ikke benyttes til oppbevaring av avfall eller matvarer som kan tiltrekke skadedyr.

7.2 Ved manglende orden kan styret gi pålegg om opprydding og iverksette nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Dyrehold
8.1 Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse eller skade.
8.2 Mating av fugler og vilt fra balkonger og i bakgård er forbudt.

Røyking
9.1 Røyking i fellesarealer er forbudt. Røyking på private balkonger eller i bakgård skal ikke være til sjenanse for naboer.

Vedlikehold og byggearbeid
10.1 Seksjonseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av sin seksjon for å unngå ulempe eller skade på fellesareal eller andre seksjoner.
10.2 Ved særlig støyende arbeider skal berørte naboer varsles på forhånd.
10.3 Større arbeider eller inngrep som berører fellesarealer eller byggets bærende konstruksjon krever forhåndsgodkjenning fra styret. Arbeider utført uten godkjenning vil kreves tilbakeført for seksjonseiers regning.

Sikkerhet og nøkler
11.1 Inngangsdører og porter skal holdes lukket og låst.
11.2 Ukjente personer skal ikke slippes inn uten saklig grunn.
11.3 Tap av nøkler skal meldes til styret straks.

Håndheving og mislighold
12.1 Styret kan gi pålegg om retting ved brudd på reglene.
12.2 Gjentatte eller vesentlige brudd vil lede til videre tiltak i tråd med loven.

Ikrafttredelse
13.1 Reglene trer i kraft etter vedtak på årsmøtet 2026 og erstatter tidligere husordensregler.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539038
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 212.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 215, bnr. 212.

GNR. 215 BNR. 212

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.09.1898.

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

494 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

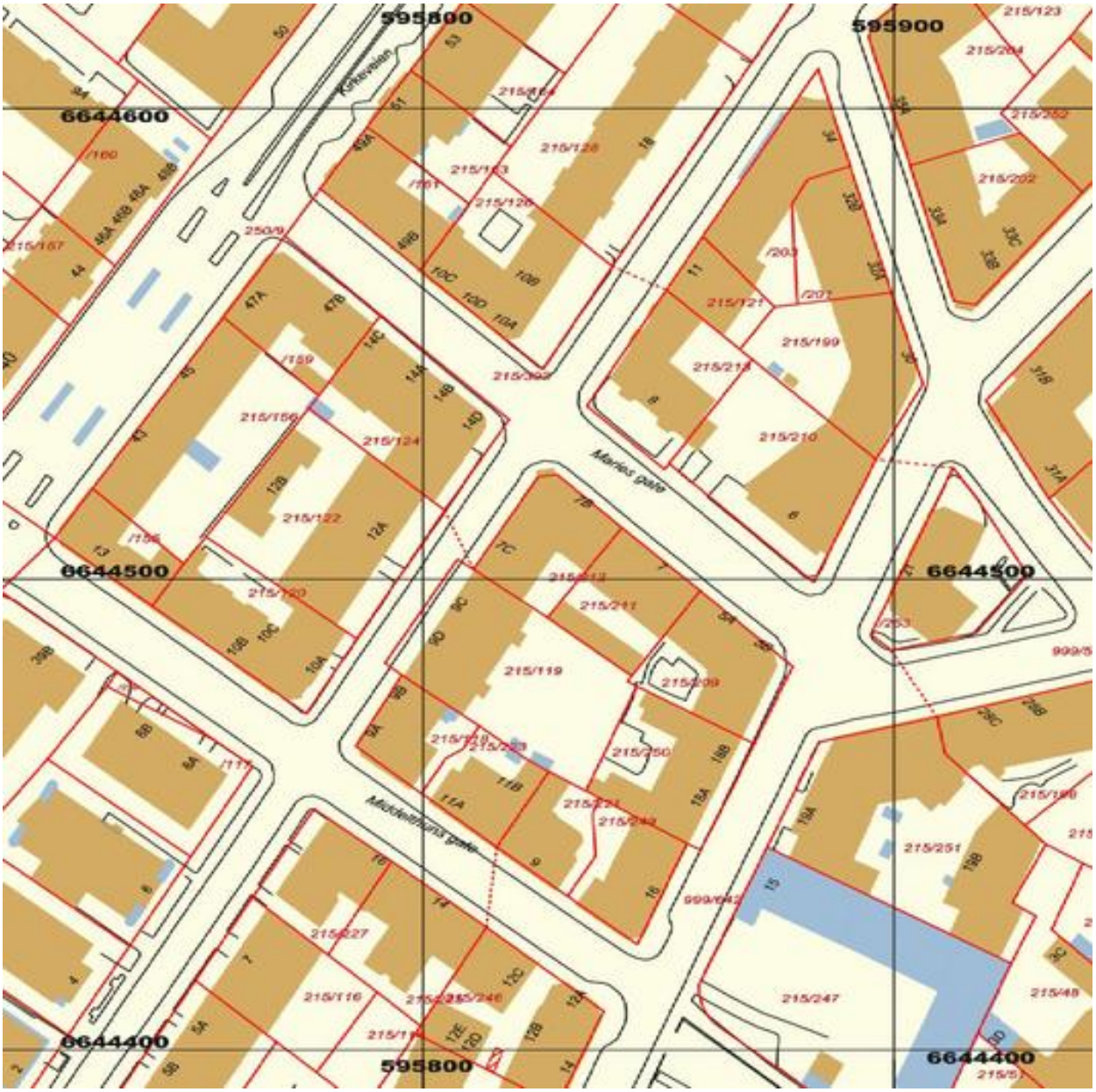
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Anmeldelse V.D.

Tegning

Andr. om ansvarsrett.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1348/35 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. for bad og w.c.

på matr.-nr. 7 b Mariegt.

Innlevert 23 juli 1935 Attestert 30/7. 35.

Oversendes Oslo helseraad til uttalelse.

Oslo 24 juli 1935

Ad: 7 b. Mariegate. Jnr. 1004/35.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

De gjeldende regler for innredning av bad og W.C.rum må følges med undtagelse ~~fmx~~ fra § 7. Badegulvene må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd, den 30 juli 1935.

Efter bemyndigelse.

Bygn. chefens Jnr.: 1348/35 mottatt: 30 JUL. 1935

Godkjennes på de av helserådet nevnte betingelser. Veggen om nytt bad i 2den etg. må utføres av bindingsverk med sammenhengende asfaltpapp, netting og rabitz påsatt ved stuk og lekterens vegger ikke kan tillates satt på nabotomtens skille.

Meddl. 2/8-35. Anbefalt bl. 2 innmeldes 31/7 35

V. D. J. No. 462 / 11. 98 + 3

Anmeldelse
Beregning
Erklæring
8 Tegninger
2 Tegninger
13/1 Beregning
2 Tegninger

4004/95 = 4107/95 = 4534/96 = 4761/96 = 4959/96

877/98.

Expeditions-Dokument № 1

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 7b Marie Gade.

Indleveret 26 Sept 98 Attesteret

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitater o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 27 Sept 98.

Chr. Sinclair
f. Arnberg.

757/98

Intet at bemærke.
Kr. 28/9 – 98
– Gunnar Foss

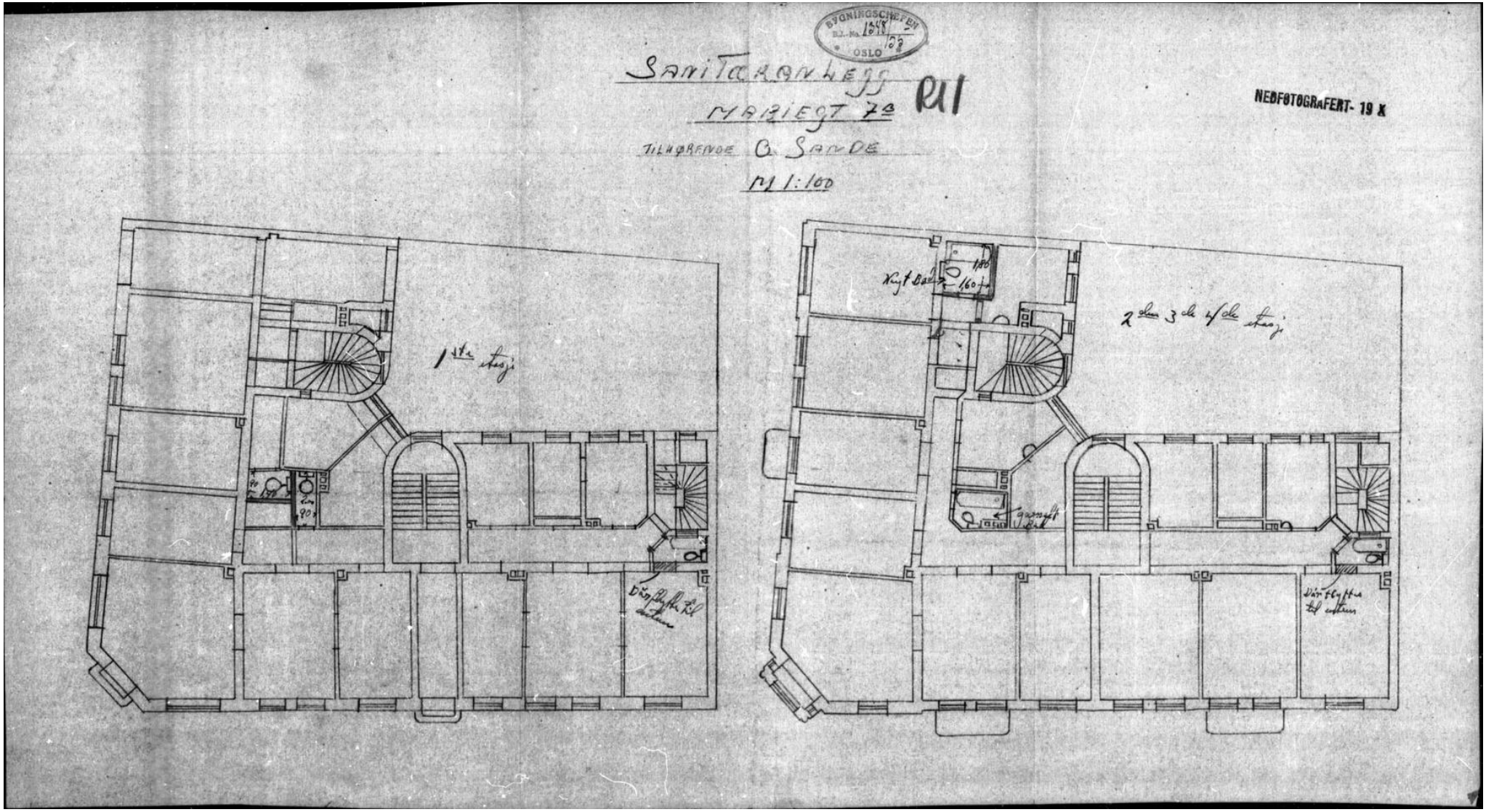
887/98

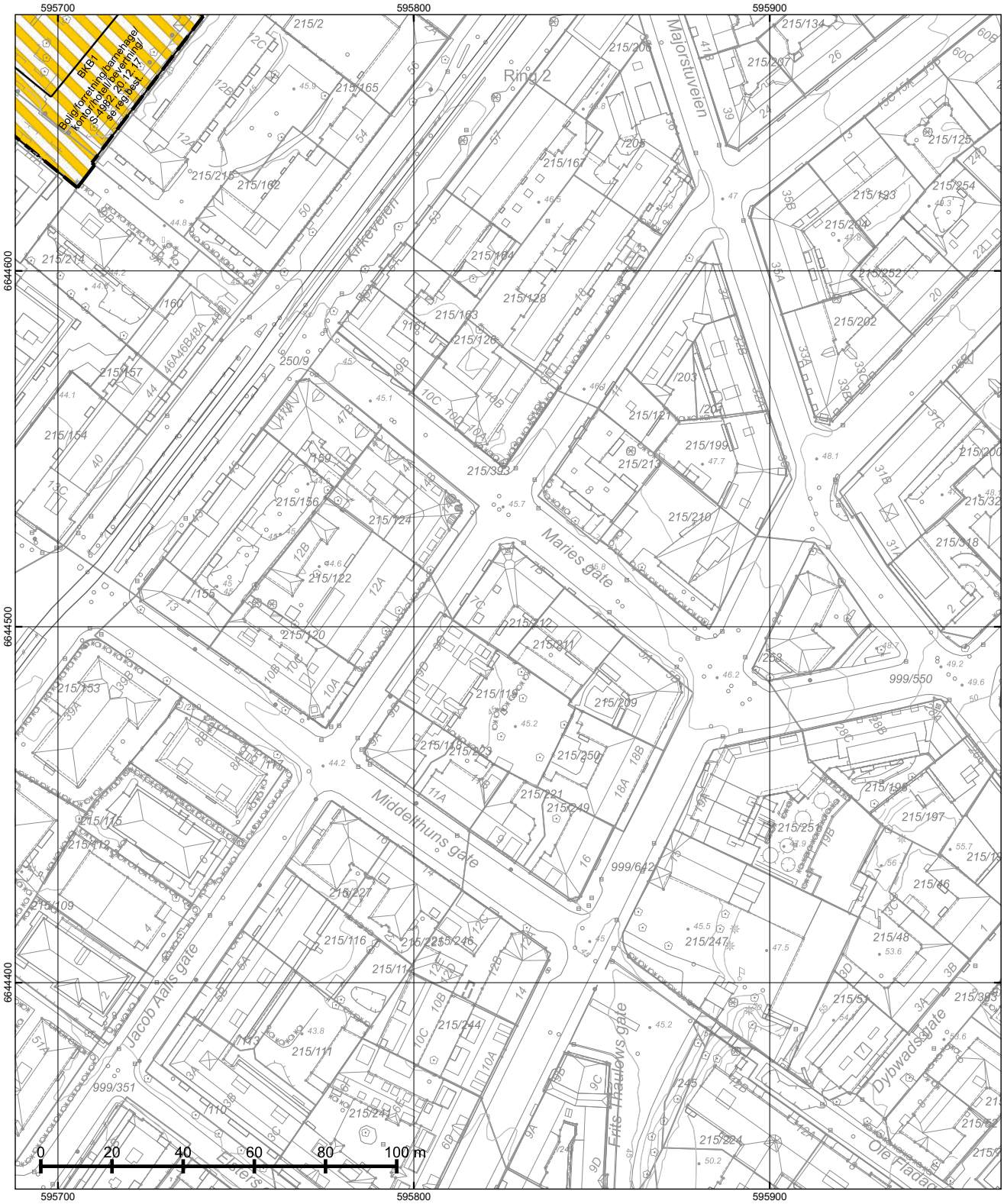
Gaarnes Bredde er 15,7 m. Intet at bemærke
d. 29/9 1898.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission.
Kr. 27. 9. 98.
Leo Linstow

Eiendommen og bad bør skaffes adgang til tilstrækkelig lys og luftmur.
Kristiania sundhedskommission 29de september 1898.

1324/98


BYGNINGSCHEFEN
BJ. No. 1948/1102
OSLO
SANITÆRANLEGG
MARIEGT 7a
TILHØRENDE A. SANDE
M 1:100
NEBFOTOGRAFERT - 19 X
1ste etasje
2den 3die 4/5te etasje
Kjøkken
160
gammelt bad



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

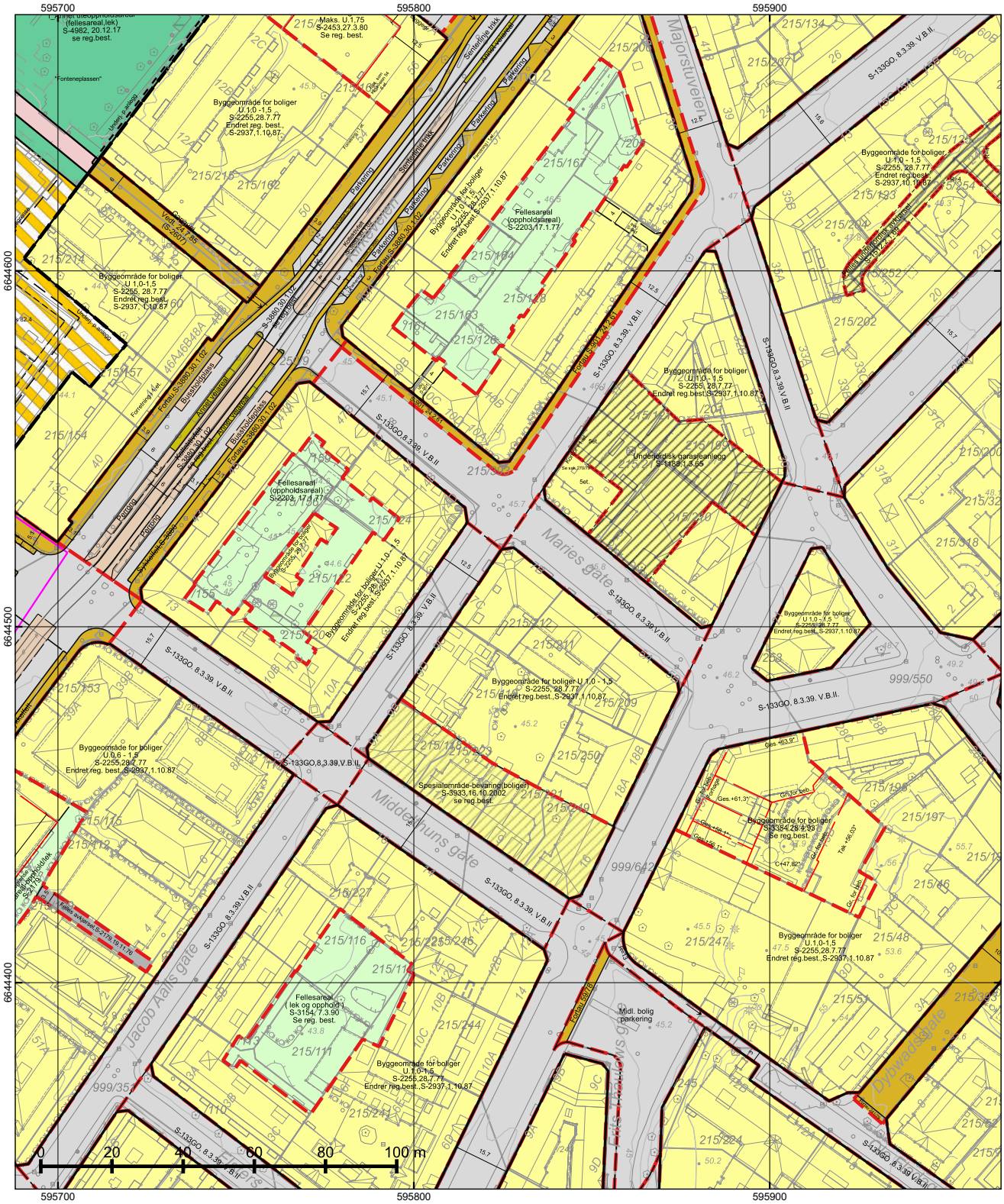
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162482/ 86539038
Adresse: Maries gate 7
Gnr/Bnr: 215/212

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162482/ 86539038

Deres ref.:

Adresse: Maries gate 7

Kommentar:

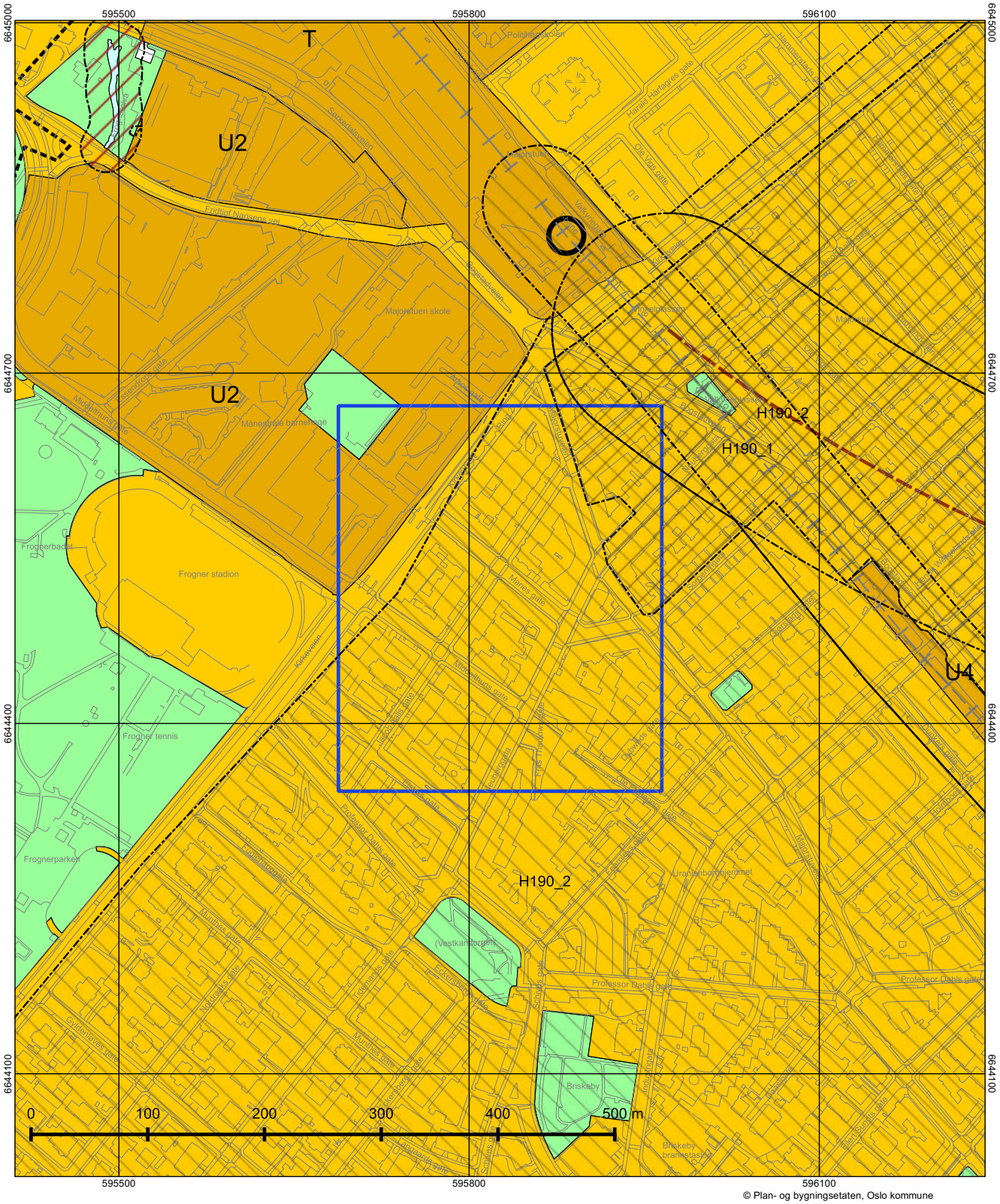
Gnr/Bnr: 215/212

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162482/86539038
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Returneres etter tinglysing til

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 10568
15 FEB 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYFOGDEMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
301	OSLO	215	212		1

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
865249632	SYNNO AS	

Doknr: 10568 Tinglyst: 15.02.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	169		13	S	73		25				37				49			
2	S	99		14	S	73		26				38				50			
3	S	115		15	S	69		27				39				51			
4	S	99		16				28				40				52			
5	S	115		17				29				41				53			
6	S	99		18				30				42				54			
7	S	115		19				31				43				55			
8	S	99		20				32				44				56			
9	S	90		21				33				45				57			
10	S	79		22				34				46				58			
11	S	60		23				35				47				59			
12	S	73		24				36				48				60			

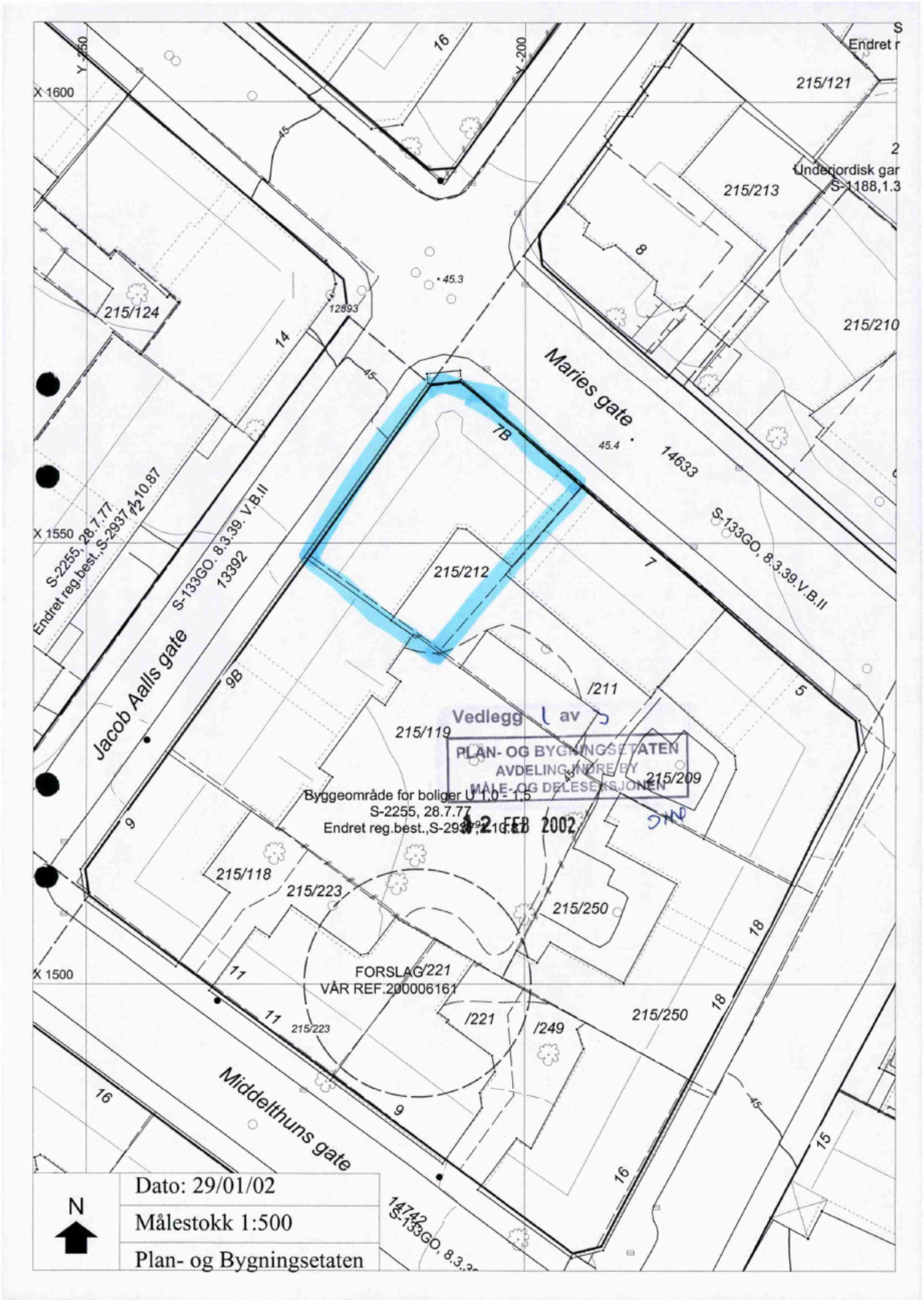
Sum tellere: | = nevner:

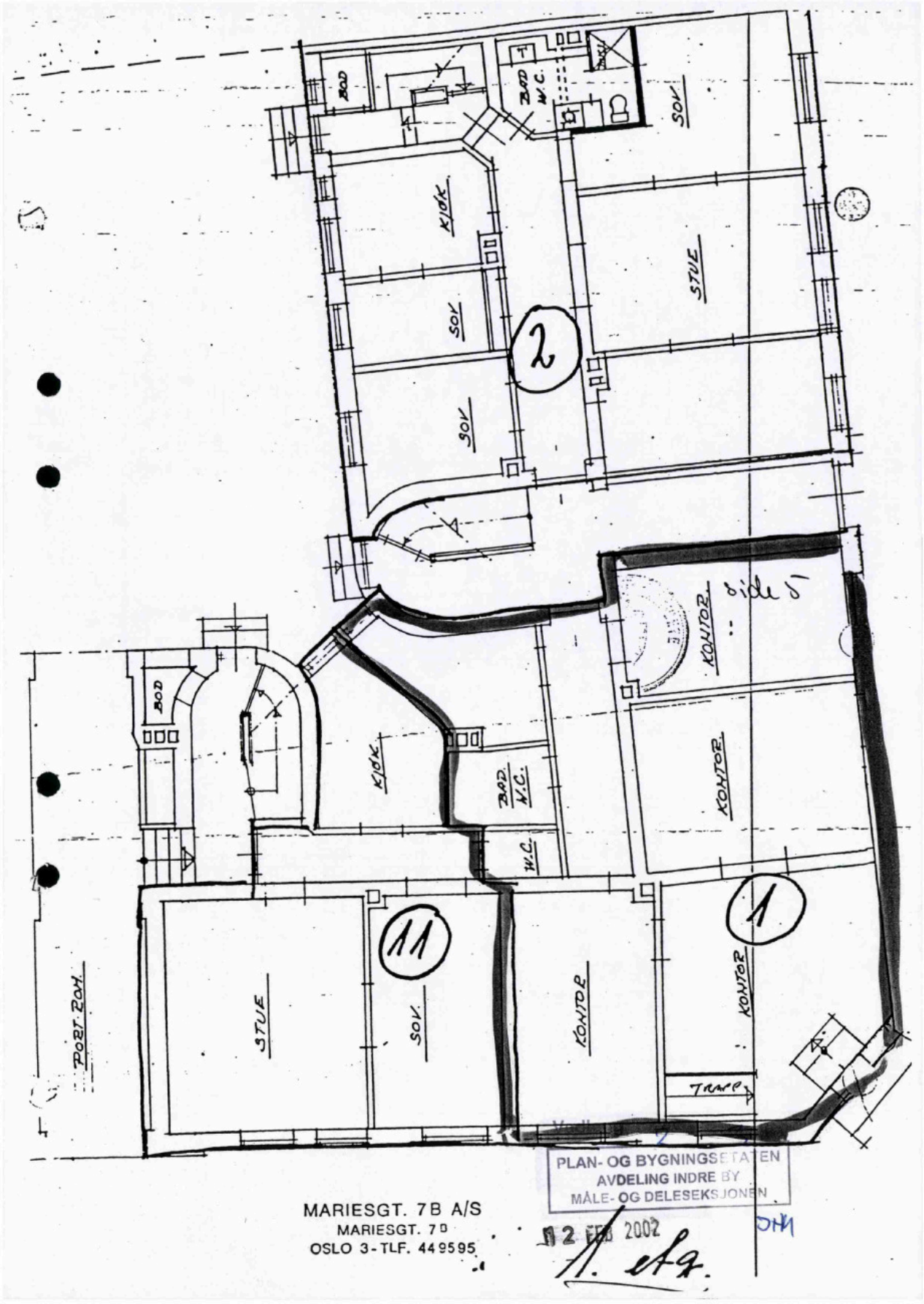
4. Supplerende tekst [7]

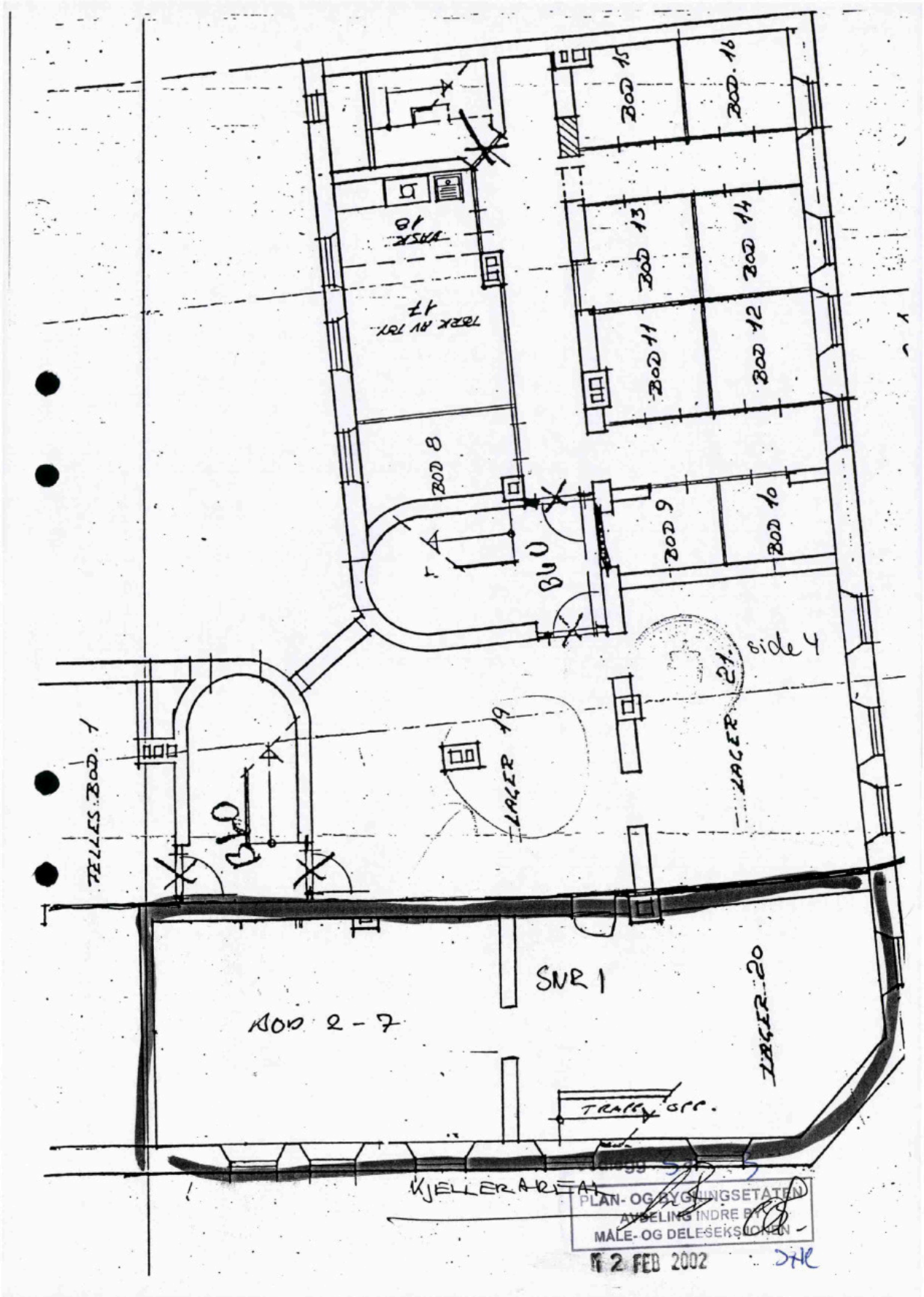
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

LAGER 20 OG BOD 2-7 (UBEBYGGES) TINGLYSES UNDER SEKSJON 1. SEKSJON 1 SIN TELLER ØKER FRA 105 TIL 169 FELLES NEVNER ØKER TILSVARENDE FRA 1367 TIL 1427

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98


Maries gate
Jacob Aalls gate
Middelthuns gate
215/212
215/124
215/213
215/121
215/210
215/119
215/209
215/118
215/223
215/250
215/211
215/221
215/249
7B
9B
Vedlegg 1 av 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
12 FEB 2002
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937, 21.6.02
FORSLAG/221
VÅR REF.200006161
S-133GO, 8.3.39. V.B.II
Endret reg.best.,S-2937, 10.87
S-2255, 28.7.77
Underjordisk gar
S-1188,1.3
X 1600
X 1550
X 1500
Y -250
Y -200
45.3
45.4
12893
13392
14633
14742
N
Dato: 29/01/02
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten


BOD
BAD W.C.
SOV
KJØK
STUE
SOV
2
SOV
KONTOR
side 01
BOD
KJØK
BAD. W.C.
W.C.
KONTOR
11
1
PORT. ROM.
STUE
SOV.
KONTOR
KONTOR
TRAPP
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
12 FEB 2002
MARIESGT. 7B A/S
MARIESGT. 7B
OSLO 3 - TLF. 449595

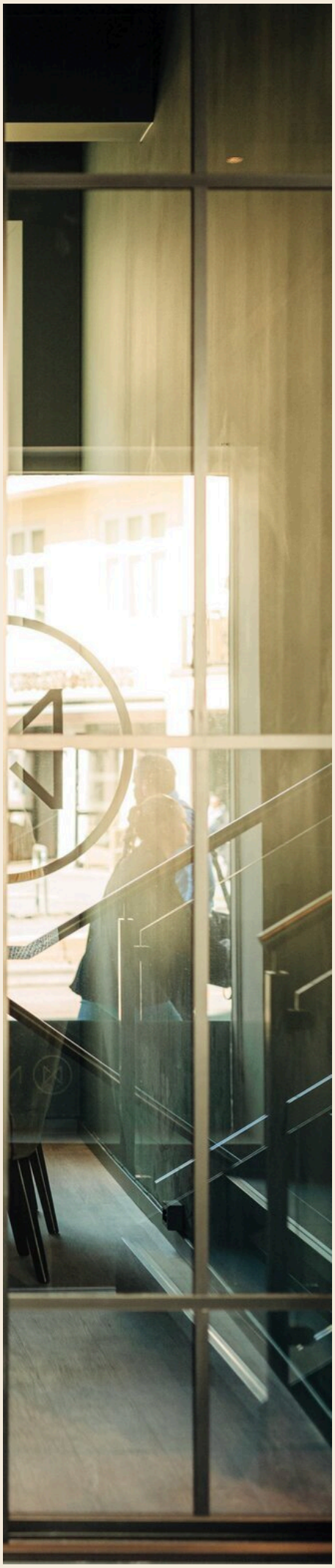

BOD 15
BOD 16
BOD 13
BOD 14
BOD 11
BOD 12
BOD 8
BOD 9
BOD 10
BU
side 4
21
LAGER 19
LAGER 21
TELLES BOD. 1
BU
SNR 1
BOD 2 - 7
LAGER 20
TRAPP OPP.
KJELLERAREAL
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
12 FEB 2002

Velkommen til

Nordvik Frogner

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. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0509/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maries gate 7C 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 212, snr 2 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ole K. Skretteberg

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
o.skretteberg@nordvikbolig.no
976 21 203