NORDVIK

Maridalsveien 196

1 soverom | 35 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 196

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
21	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
30	Egenerklæringsskjema
34	Andre vedlegg
71	Kontaktinfo
74	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77	Forbrukerinformasjon om budgivning
78	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.02.2026

Nøkkelinformasjon



Svært innbydende topp- og hjørneleilighet med balkong og hyggelig utsyn |Smart planløsning |Rolig og attraktivt nabolag

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**112 630,-**
Totalpris	**4 562 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 657,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Maridalsveien 196!

En meget lys og tiltalende 2-roms topp- og hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Bjølsen. Leiligheten ligger luftig til i byggets øverste etasje og har en smart og arealeffektiv planløsning. Fra stuen er det utgang til balkong med hyggelig utsyn, og planløsningen består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og bad.

Høydepunkter:
-Gode lysforhold
-Lave felleskostnader
-Flotte felles områder
-Gangavstand til Nydalen/Storo
-Fine turmuligheter langs Akerselva
-Rolige omgivelser med kort vei til alt du trenger i hverdagen
-Mulighet for leie av parkeringsplass (ca. kr 700,- per mnd). Ingen venteliste per 23.02.26.

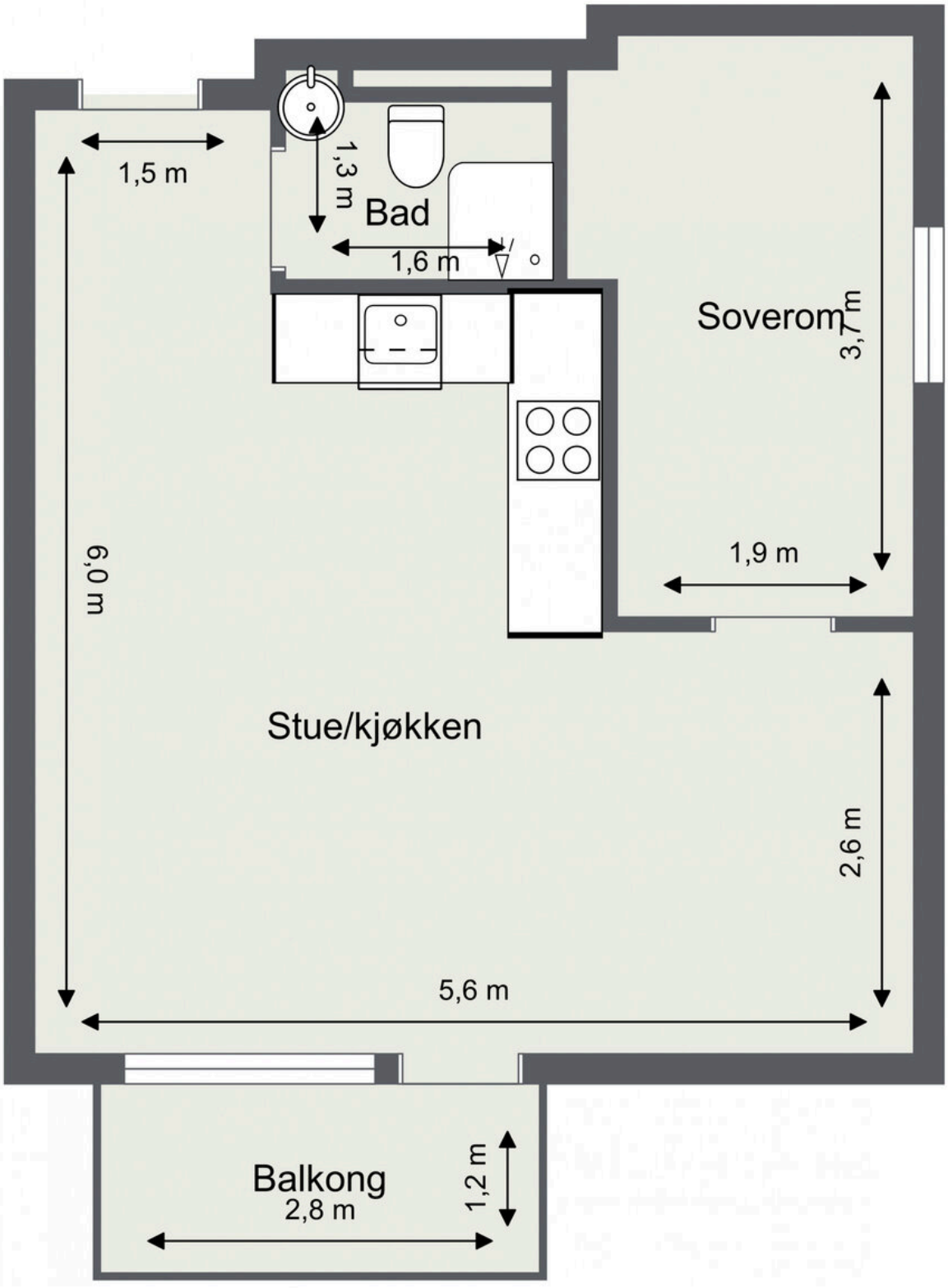
Leiligheten egner seg godt både for førstegangskjøpere og pendlere, samt for deg som vurderer kjøp med tanke på utleie.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Maridalsveien 196

5. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende
















RESERVERT
PARKERING



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0042/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 196, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 121, snr 53 i Oslo kommune

Selger
Linn Elfrida Hepsø-Barhoum

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
111 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 562 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 575 630,- (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.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Eiendommen har fellesarealer som beboerne disponerer. Det er blant annet felles vaskeri og felles bod på loft, opplyst av eier.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og balkong.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Inndelingen er endret med blant annet flytting av kjøkken og oppføring av skillevegger. Les nærmere om dette under punktet: ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Standard
Boligen rom for rom:

Entré:
Romslig entré med god plass til oppheng av klær og plassering av sko.

Stue:
Stuen har en åpen og behagelig atmosfære, med gode muligheter for å innrede både sitte- og spiseplass. Vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3 kvm med utsyn over den klassiske bebyggelsen i nærområdet, deler av Oslo samt et lite sjøgløtt. Balkongen ble oppført i 2018 i regi av sameiet og har en sydøstvendt beliggenhet med gode solforhold. Den gir plass til en liten sittegruppe og fungerer som et fint sted for en kopp kaffe eller rolige stunder utendørs. I 2021 ble det lagt et delikat enstavs laminatgulv fra Pergo.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig og sosial planløsning. Innredningen har malte fronter i moderne farger fra 2023 og byr på god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og utstyrt med hvitevarer som komfyr, ventilator og kjøle-/fryseskap.

Soverom:
Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Garderobeskapene gir gode oppbevaringsmuligheter og medfølger leiligheten. Rommet vender mot en rolig sidegate med lite trafikk. Skyvedør mot stuen gir en praktisk og plassbesparende løsning.

Bad:
Praktisk bad som er flislagt og ligger i tilknytning til entréen, innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning og speilskap. Det er varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Vegger og gulv er flislagt, og himlingen er malt.

Tekniske installasjoner:
Boligen har vannrør av typen rør-i-rør-system fra 2004, samt eldre vannrør i kobber. Avløpsrør i plast fra 2004. Det er mekanisk avtrekk fra bad, og for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Varmtvannsbereder er plassert på kjøkken. Alder på bereder er ukjent.

Det elektriske anlegget består av både eldre og noe nyere komponenter, herunder stikkontakter og brytere. Sikringsskap med nyere automatsikringer. Det er utført el-kontroll i 2023.

Parkering
Ifølge selger og styret er det mulighet for å leie fast parkeringsplass gjennom velforeningen, for tiden kr 700,- i måneden. Styret opplyser per 23.02.26 at det ikke er venteliste.

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
-Satt inn skyvedører med speil med oppbevaring i stua
-Kjøkkenfronter malt i 2023
-Enstavs laminatgulv fra Pergo (2021)
-Balkong (2018)
Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-con. Utført i 2023. Samsvarserklæring er sendt takstmann og blir inkludert i tilstandsrapporten.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Skjeggkre har det vært snakk om i sameiet. Har ikke selv opplevd det.

Samsvarserklæring:
Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2023 av El-con, og det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.

Det elektriske anlegget består ellers av både eldre og nyere komponenter. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige eldre arbeider. Det er utført el-kontroll i 2023, men denne er av begrenset omfang. Kjøper oppfordres til å vurdere en utvidet kontroll.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

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:

BYGGEMÅTE

Utvendig:
Boligen har 3-lags vinduer fra 2016, samt balkongdør med glass fra samme år. Entrédøren er en eldre glatt brann- og lydklassifisert dør. Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong i stålkonstruksjon med tregulv.

Innvendig:
Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser, samt malte himlinger. Etasjeskillere i støpt dekke. Boligen har malte innvendige dører.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 5 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 5 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Ved utleie av leiligheten plikter eier å vise leietaker rundt i huset og gjøre leietaker kjent med husordensreglene. Se vedtektene for nærmere informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
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. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk panelovn
- Elektrisk gulvvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 709 kWh. Strømkostnad forrige år: 11 483 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 657,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
-Kommunale avigfter
-Tv og internett
-Felles bygningsforsikring
-Døråpningsanlegg gatedør
-Vask fellesarealer
-Drift av bygget
-Styrehonorar

Ved leie av parkeringsplass, slik selger disponerer i dag, vil de månedlige felleskostnadene utgjøre totalt kr 3 357,- , fordelt på kr 2 657,- i ordinære felleskostnader og kr 700,- for parkeringsplass.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til

boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleskostnadene.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- TV og bredbånd er Telia inkl. i felleskostnadene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 912 265,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 649 061,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv og bredbånd fra Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
VELFORENINGEN FOR MARIDALSVEIEN 196, orgnr. 982452538

Om sameiet
Velforeningen for Maridalsveien 196 består av 21 eierseksjoner og er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer: 982 452 538. Velforeningen byttet forretningsfører 31.12.2025 fra OBOS til ECIT Norian.

Styret opplyser per 23.02.2026 at det pågår arbeid med å omorganisere eiendommen fra velforening til sameie. Det er videre opplyst at det ikke er planlagt større renoveringsprosjekter i nærmeste fremtid. Det kan imidlertid bli aktuelt med en moderat økning i felleskostnader, blant annet som følge av økte kommunale avgifter som renovasjon. Styret arbeider for øvrig med å oppdatere vedtektene.

Det fremgår av årsberetningen at det arbeides med å tilbakeføre et lokale til godkjent bruk som parkeringsgarasje. Dette vil kunne gi parkeringsmuligheter.

En sameier eier en ideell andel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom erverv skjer i strid med regelverket, kan Kartverket nekte tinglysning av hjemmelsovergang. Kjøper vil likevel være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted uavhengig av manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter, eventuelle husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Velforeningen For Maridalsveien 196 har ingen lån per 19.02.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 79 147,-. Det ble også oppnådd et positivt årsresultat i 2023.

Budsjettet for 2025 var satt opp med et resultat i balanse (kr 0,-).

Velforeningen byttet forretningsfører 21.12.2025, og det er foreløpig kun mottatt årsberetning for 2025. Årsberetning for 2026 foreligger ikke per dags dato.

Komplett regnskap og budsjett er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Styret arbeider for tiden med oppdatering av vedtektene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Et par ganger i året eller etter behov. Hver leilighet skal stille med en person når det er dugnad.

Dyrehold
Det er ingen særskilte regler for dyrehold, utover at dyr skal behandles forsvarlig og ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3827947

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 869 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med blant annet plenarealer, beplantning, sittegrupper og grillplass. Tomten fremstår som pent opparbeidet og gir gode muligheter for opphold utendørs.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Maridalsveien 196 ligger i et rolig og etablert boligområde på attraktive Bjølsen. Området er kjent for sin gode kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til rekreasjonsområder, og oppleves som et trygt og behagelig sted å bo. Her bor du tilbaketrukket fra de mest trafikkerte gatene, samtidig som du har kort vei til det meste.

Fra boligen er det få minutters gange til Akerselva, som byr på fine turmuligheter langs elvepromenaden. Turveien strekker seg sørover mot sentrum og nordover mot Maridalsvannet og videre inn i marka. Dette er et populært område for både gåturer, løpeturer og sykkelturer gjennom hele året.

I nærområdet finnes flere parker og oppholdsarealer som Bjølsenparken, Myraløkka og Voldsløkka. Sistnevnte er et aktivt friområde med blant annet idrettsanlegg, skatehall, kunstgressbaner og skøyteis om vinteren.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos blant annet Kiwi, Rema 1000 og Meny, alle innen kort gangavstand. I tillegg finnes et hyggelig utvalg av kaféer og spisesteder i nærområdet, som Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar og Bjølsen Bakeri. For øvrig ligger både søndagsåpne Joker Bjølsen og Nærbutikken Bjølsen like i nærheten. For et større handelstilbud ligger Storo Storsenter kun få minutter unna.

For de treningsglade finnes det flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS Sagene og Oslo Yoga, samt Myrens Sportssenter på Torshov med et bredt treningstilbud, inkludert squash og klatring. På Voldsløkka idrettpark finnes blant annet kunstgressbaner, skatehall, sandvolleyballbaner og gode aktivitetsmuligheter året rundt, med skøyteis om vinteren.

I tillegg er det kort vei til Maridalen og Nordmarka, som byr på flotte tur- og friluftsmuligheter gjennom hele året.

Kollektivtilbudet er godt med bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Bjølsen, hvor blant annet busslinje 37 (Nydalen-Helsfyr) og 54 (Kjelsås-Kværnerbyen) går med hyppige avganger. Fra Arendalsgata går også linje 20 (Skøyen-Galgeberg). I tillegg er det kort vei til T-bane fra Nydalen med forbindelser til store deler av byen, samt trikk fra Sandaker senter med linjene 12, 15 og 18.

Samlet sett er dette en attraktiv og veletablert beliggenhet med kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og gode turmuligheter - en kombinasjon som gjør Bjølsen til et område mange trives godt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest for hybelblokk m/garasjer datert 14.01.1972.
Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 17.12.2018.
Det foreligger også ferdigattest for utskifting av vann og avløp fra kjeller til 1. etasje, datert 2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

Megler har innhentet originale byggetegninger og seksjoneringen.

Det gjøres særlig oppmerksom på at planløsningen er endret i forhold til godkjente byggetegninger og seksjonering. Endringene er utført av tidligere eier og innebærer blant annet at kjøkkenet er flyttet til stuen og deler av tidligere kott, samt at det er etablert et soverom der kjøkkenet opprinnelig var plassert.

Endret bruk av rom kan være søknadspliktig. I denne boligen er blant annet deler av tidligere bod tatt i bruk til kjøkken. Endring fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som kjøkken, stue, bad eller soverom) er søknadspliktig og kan utløse krav til blant annet dagslys, rømningsveier og tekniske forhold. Også endringer innenfor hoveddel kan være søknadspliktige dersom nye krav utløses. Interessenter oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen ved behov.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen

og selger/ megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/ krav knyttet til bruken av rommet/ rommene.

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

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-2358, datert 11.10.78. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - endring av trafikkmønster (detaljregulering)
Saksnummer: 201719253
Mottatt: 27.12.2017

Forslag til ny reguleringsplan for Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass er sendt til politisk behandling. Det er etablert sykkelfelt i østgående retning i hele Stavangergata, samt i vestgående retning mellom Sarpsborggata og Uelands gate.

Planforslaget omfatter etablering av tosidige opphøyde sykkelfelt langs hele Stavangergata, tilpasning av midtrabatter, beplantning av trær og tiltak for håndtering av overvann. Videre omfatter reguleringen hele Lisa Kristoffersens plass, hvor det foreslås å erstatte dagens rundkjøring med et signalregulert kryss som vil frigjøre areal til et lokalt torg.

Planen som er sendt til politisk behandling innebærer blant annet:
- Sykkeltilrettelegging i hele Stavangergata
- Oppgradering av Lisa Kristoffersens plass til et mer sykkel- og kollektivvennlig område, samt tilrettelegging for torg/møteplass. Endelig utforming av torget vil fastsettes i byggeplanfasen etter vedtatt reguleringsplan, og det vil bli gjennomført medvirkningsprosess knyttet til møblering
- Reetablering og utvidelse av midtrabatt mellom Lisa Kristoffersens plass og inngangen til Margarinfabrikken barnehage for bedre vekstvilkår for trær
- Fjerning av midtrabatt langs deler av Margarinfabrikken barnehage frem til Sarpsborggata for å gi plass til gjennomgående sykkelfelt samt av- og påstigningsareal
- Etablering av regnbed på nordsiden av Stavangergata frem til Sarpsborggata, som vil bidra til bedre infiltrasjon av overvann og redusert avrenning

I Stavangergata sørvest for Sarpsborggata opprettholdes dagens plassering av midtrabatten, men denne utbedres for å kunne håndtere større vannmengder fra veibanen.

Det foreligger per i dag ingen kjente byggesaker i området som vurderes å ha betydning for eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/222/121/53:
01.12.1843 - Dokumentnr: 900041 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:121
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1875 - Dokumentnr: 927211 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:121
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1965 - Dokumentnr: 505172 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:121
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1984 - Dokumentnr: 537798 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:12
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:121
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1963 - Dokumentnr: 500476 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/22
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS. 21 SEKSJONER
Eiendommen er ikke formelt seksjonert

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 ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Nordvik Ekstra (Medium) kr. 6 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 525,- 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 26. februar 2026

Ansvarlig megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Maridalsveien 196

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 407 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	16 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	23 min 2 km

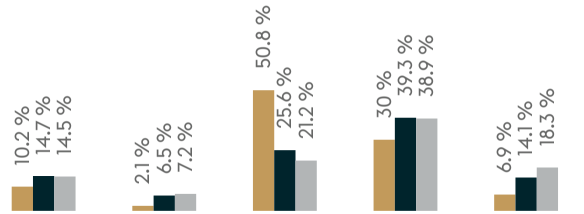
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	3 min 0.3 km
Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen	Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 å...	47 barn	1 min 0.1 km
Riflegata barnehage (1-5 år)	36 barn	3 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	39 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	5 min
Sandaker Treningssenter	10 min
SATS Sagene	11 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Maridalsveien 196, 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 121, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2143 **Referansenummer:** YS8036

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Maridalsveien 196, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 121
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

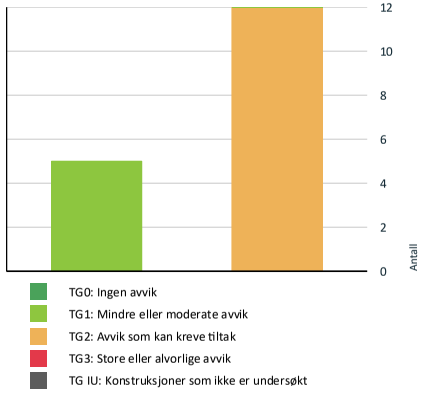
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i mur/betong med teglsteinsfasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 3-lags glass, malte dører og valmet tak tekket med takstein eller plater.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med noe nyere automatsikringer, balkong, balkongdør og vinduer m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Det er 3-lags vinduer fra 2016 i boligen.
Det er balkongdør med glass fra 2016, og glatt noe eldre brann/lydklassifisert entredør.
Det er balkong i stål med tregulv ut fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med laminatgulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Det er malte innvendige dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fliselagt bad med veggmontert wc, servant og dusj. Det er opplyst at rommet ble pusset opp i ca. 2004. Det foreligge ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er malt servantskap og speilskap i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre benkeplater og ventilator.
Det er noe eldre ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2004, og eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er avløpsrør i plast fra 2004 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger i boligen.
Det er noe eldre bereder plassert på kjøkken. Det er ukjent alder på bereder.
Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med nyere automatsikringer. Det er utført el-kontroll på anlegget i 2023.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Inndelingen stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Det er flyttet på kjøkken, skillevegger m.m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er malt servantskap og speilskap i rommet.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

5 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Noe eldre kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre benkeplater og ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er noe eldre ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2004, og eldre vannrør i kobber i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2004 innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

Maridalsveien 196, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 121
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er 3-lags vinduer fra 2016 i boligen.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det trekker endel fra vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer bør gjøres.

TG 2 Dører

Det er balkongdør med glass fra 2016, og glatt noe eldre brann/lydklassifisert entredør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det trekker fra balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer bør vurderes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i stål med tregulv ut fra stue/kjøkken.

Årstall: 2017

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er gulv med laminatgulv og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ujevnheter på overflater, ulik farge i himling, noe slitasje m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Innvendige dører

Det er malte innvendige dører i boligen.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Det er fliselagt bad med veggmontert wc, servant og dusj. Det er opplyst at rommet ble pusset opp i ca. 2004. Det foreligge ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2004



5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2004

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2004

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

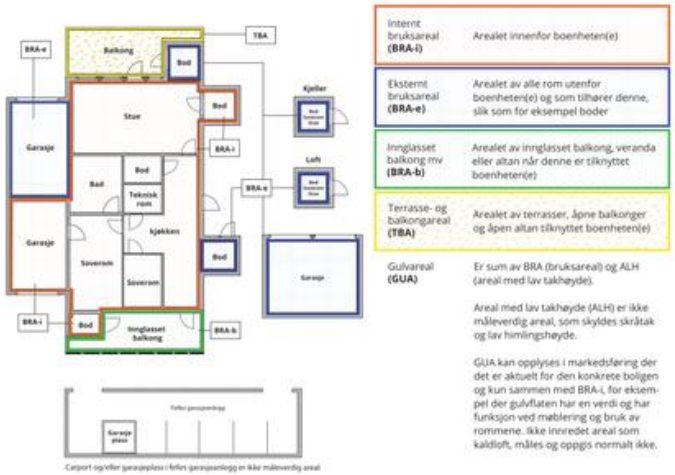
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Det er noe eldre bereder plassert på kjøkken. Det er ukjent alder på bereder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det antas at bereder er fra samme tid som baderom ble pusset opp. Det er ikke mulig å besiktige bereder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med nyere automatsikringer. Det er utført el-kontroll på anlegget i 2023.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført noe el-arbeider i boligen i 2023, det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet. Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Bjølsen.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, sittegrupper, grillplass m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Maridalsveien 196, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 121
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	35			35	3
SUM	**35**				**3**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Eier opplyser om følgende: Det er felles vaskeri og fellesbod på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Inndelingen stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Det er flyttet på kjøkken, skillevegger m.m.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Linn Elfrida Hepsø-Barhoum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	121		53		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 196

Hjemmelshaver
Hepsø-Barhoum Linn Elfrida

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YS8036

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Maridalsveien 196, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 121
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 196, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Linn Elfrida Hepsø-Barhoum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3827947
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hepsø, Linn Elfrida	9578-5999-4-2080032	2026-02-17 15:27:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-con. Utført i 2023. Samsvarserklæring er sendt takstmann og blir inkludert i tilstandsrapporten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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?
Nei

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.
Ja

Beskriv: Skjeggkre har det vært snakk om i sameiet. Har ikke selv opplevd det.

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0042/26

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hepsø, Linn Elfrida	**2026-02-17**

Identifikasjon

bankID Hepsø, Linn Elfrida

Signicat

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

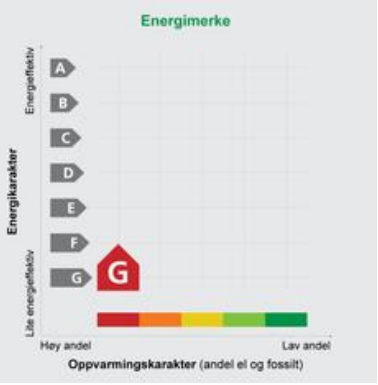
- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Maridalsveien 196
Postnr	0469
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	222
Bnr.	121
Seksjonsnr.	53
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2023-1464654
Dato	30.01.2023



Innmeldt av	Elise Sterner

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maridalsveien 196	Gnr: 222
Postnr/Sted: 0469 Oslo	Bnr: 121
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 53
Bolignr: H0502	Festenr:
Dato: 30.01.2023 20:58:49	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2023-1464654	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Elise Sterner	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tips 8: **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Tips 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.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket:
Antall stemmer mot vedtaket:
Antall blanke stemmer:
Alminnelig (50%)

Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for de fire styremedlemmene foreslås satt til kr 31 200. Honoraret til ekstern styreleder følger

Styrets innstilling
Årsmøtet bes vedta forslaget.

Forslag til vedtak:
De fire styremedlemmenes samlede godtgjørelse settes til kr. 31 200. Honoraret til ekstern styreleder følger

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket:
Antall stemmer mot vedtaket:
Antall blanke stemmer:
Alminnelig (50%)

Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:
Henning Krohg

Følgende stilte til valg:
Henning Krohg Stabell

Styremedlem
Følgende ble valgt:
Tømmervåg

Følgende stilte til valg:
Hanne Elise Marthinsen
Knut Tømmervåg
Astrid Wessel

Organisasjonsnummer:
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. juni kl. 10:30 27. juni kl. 10:30.

Antall stemmeberettigede som deltok:

Vanja Soløst

✓ **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Knut Tømmervåg og Hanne-Elise Marthinsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket:
Antall stemmer mot vedtaket:
Antall blanke stemmer:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket:
Antall stemmer mot vedtaket:
Antall blanke stemmer:
Alminnelig (50%)

Årsrapport og årsregnskap

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 657,00
Parkeringsplass	700,00
Felleskostnader per måned :	**kr. 3 357,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. :	ikke mottatt disse opplysningene fra gammel forretningsfører– OBOS. Ta kontakt med gammel forretningsfører om det haster.

FELLES LÅN

Velforeningen For Maridalsveien har ingen lån per 19.02.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Styregodkjenning:	Samtlige sameiere er medlem av foreningen. Ved overdragelse av leilgihet med tilhørende sameierett bortfaller medlemskapet, og den nye eier trer inn i stedet. Overdragelsen skal meldes fra til styret innen en uke.
Forsikring:	Tryg Forsikring Polisenummer 3827947

L12 EIENDOMSMEGLING AS
Løkketangen 12
1337SANDVIKA

Deres ref.: 56-0042/26
Vår ref.: 693-1-53/9532
Dato: 19.02.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Velforeningen For Maridalsveien 196.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Velforeningen For Maridalsveien 196**
Organisasjonsnummer:	982452538
Gårds- og bruksnummer:	222 / 121
Seksjons-/andelsnummer:	53
Adresse:	Maridalsveien 196, 0469 OSLO
Eier/medeier:	Hepsø-Barhoum, Linn Elfrida

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Henning Krohg Stabell
Epost:	hk@stabell.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 19.02.2026:	kr. 6 714,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10.Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

Om det blir nødvendig, har styret plikt til å pålegge sameierne gjøremål i forbindelse med fellesforpliktelser og fellesinteresser.

Budsjettforslag skal utarbeides av styret, og det avlegger regnskap for den ordinære generalforsamling og om sameiere som representerer minst 7 stemmer krever det, for en ekstraordinær generalforsamling.

5. Fellesutgifter.
Årsbeløp, som går til dekning av alle slags fellesutgifter og til å dekke andre utgifter som generalforsamlingen måtte vedta, fastsettes av generalforsamling. Vedtatte årsbeløp og forfallsdager gjelder inntil nytt vedtak gjøres. Generalforsamlingen kan også vedta ekstrabeløp og forfallsdager for et spesielt år. Årsbeløpet skal innbetales på Vel-foreningens bankkonto, og bare kvittering fra banken er bindende for Vel-foreningen. Oversittes de vedtatte forfallsdager, kan det innkreves rente av skyldig beløp. Rentesatsen fastsettes av generalforsamlingen. Ekstrautgifter for Velforeningen ved inndriveise av skyldig beløp skal betales av angjeldende sameier.

6. Revisorer.
Revisorene skal, ved innføring i protokollen, avgi innstilling til generalforsamlingen om hvorvidt det regnskap som styret avlegger bør godkjennes eller ikke.

Generalforsamlingen velger to revisorer og en varamann. Samme valg- og funksjonsregler som for styremedlem gjelder, men en som har sittet i styret kan ikke velges til revisor i første valgperiode etterpå. Varamannen er ikke forpliktet til å revidere regnskapet når begge de to ordinære revisorer har ført sin innstilling inn i protokollen.

7. Vedtektsendringer.
Vedtektsendringer besluttes av generalforsamlingen med minst *2/3* flertall, dog minst 10 av de fremmøtte stemmer.

Endringer i sameieavtalen eller vedtektsendringer som griper inn i sameieavtalen, kan bare besluttes ved enstemmighet av samtlige sameiere. Styret kan arrangere avstemming om en slik endring ved korrespondanse med den enkelte sameier.

Endringer i sameieavtalen må være i samsvar med norsk lov.

1. Formål.
Foreningens formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i samsvar med Sameieavtale.

2. Medlemskap.
Samtlige sameiere er medlemmer av foreningen. Ved overdragelse av leilighet med tilhørende sameierett bortfaller medlemskapet, og den nye eier trer inn i stedet. Overdragelse skal meldes fra til styret innen en uke. Inntil slik melding er sendt, hefter den gamle eier for alle forpliktelser overfor foreningen.

3. Generalforsamling.
Ordinær generalforsamling innkalles av styret med minst 14 dagers skriftlig varsel til avholdelse hvert år innen 15. februar.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel enten av styret eller av sameiere som representerer minst 7 stemmer.

Hver sameier har en stemme pr. ideell 1/22 andel av eiendommen. Sameieren kan gi en annen person fullmakt til å møte og stemme for seg. Beslutninger fattes med alminnelig flertall av de tilstedeværende stemmer, dog med minst 7 stemmer for vedtak som får økonomiske konsekvenser, og minst 5 stemmer for valg av styre, revisor og varamenn. Økonomisk bindende vedtak kan innankes for myndighetene av enhver sameier.

4. Styre.
Styremedlemmer velges av generalforsamlingen, og kan foruten sameier være personer som bor i dennes leilighet og som har fått fullmakt til å representere sameier.
Det velges formann, kasserer, styremedlem, samt 1. og 2. varamedlem.

Funksjonstiden er til 15 februar neste år, men ekstraordinær generalforsamling kan velge nye styremedlemmer for resten av valgperioden. Varamennene tar fast plass i styret om et styremedlem ikke lenger er sameier eller har trådt ut av styret, og midlertidig plass om et styremedlem er syk eller bortreist i så langt tid at det medfører vanskeligheter for de gjenværende styremedlemmer.

Ønsker styremedlem, som fortsatt er sameier eller beboer i huset, å gå ut av styret, kan dette bare skje dersom de to øvrige styremedlemmer godkjenner dette, og alle tre har underskrevet protokolltilførsel. Forlater formannen styret, avgjør de tre som deretter utgjør styret seg imellom hvem som skal fungere som formann.

Hvert styremedlem har en stemme i styret. Til forpliktende underskrift kreves to styremedlemmer.

Styret representerer Vel-foreningen utad, tar seg av Velforeningens anliggende i samsvar med vedtektene og generalforsamlingens vedtak, administrerer og fastsetter ordensregler for Maridalsveien 196.

Velkommen til årsmøte i VELFORENINGEN FOR MARIDALSVEIEN 196

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7730

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VELFORENINGEN FOR MARIDALSVEIEN 196

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7730
VELFORENINGEN FOR MARIDALSVEIEN 196

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 7730.pdf
2. Maridalsveien 196 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for de fire styremedlemmene foreslås satt til kr 31 200. Honoraret til ekstern styreleder følger egen avtale.

Styrets innstilling

Årsmøtet bes vedta forslaget.

Forslag til vedtak

De fire styremedlemmenes samlede godtgjørelse settes til kr. 31 200.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Krohg Stabell

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Wessel
- Hanne Elise Marthinsen
- Henning Krohg Stabell
- Knut Tømmervåg

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

VELFORENINGEN FOR MARIDALSVEIEN 196
ORG.NR. 982 452 538, KUNDENR. 7730

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	722 494	639 560	734 716	771 430
Andre inntekter	3	11 185	7 338	16 500	8 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		**733 679**	**646 898**	**751 216**	**780 330**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 329	-45 952	-52 625	-54 730
Styrehonorar	5	-60 000	-71 000	-90 000	-93 600
Forretningsførerhonorar		-62 073	-59 030	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-57 156	-101 619	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-38 165	-58 489	-100 000	-110 000
Forsikringer		-93 235	-86 678	-95 000	-107 000
Kommunale avgifter	8	-153 300	-132 816	-145 700	-170 500
Energi/fyring		-17 691	-19 011	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 500	-104 511	-110 000	-114 000
Andre driftskostnader	9	-25 815	48 953	-36 000	-32 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-660 263**	**-630 153**	**-734 325**	**-780 330**
DRIFTSRESULTAT		**73 416**	**16 745**	**16 891**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 740	4 333	0	0
Finanskostnader	11	-9	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 731**	**4 333**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**79 147**	**21 078**	**16 891**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		79 147	21 078		

VELFORENINGEN FOR MARIDALSVEIEN 196
ORG.NR. 982 452 538, KUNDENR. 7730

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 995	2 571
Kundefordringer		0	15 999
Forskuddsbetalte kostnader		41 519	27 375
Driftskonto OBOS-banken		131 644	79 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 089	9 835
Sparekonto OBOS-banken		133 192	128 546
SUM OMLØPSMIDLER		**328 439**	**263 737**
SUM EIENDELER		**328 439**	**263 737**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		298 314	219 166
SUM EGENKAPITAL		**298 314**	**219 166**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	12	10 000	10 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 000**	**10 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 947	13 199
Leverandørgjeld		2 575	8 311
Skyldige offentlige avgifter	13	8 155	13 060
Annen kortsiktig gjeld	14	449	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 126**	**34 571**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**328 439**	**263 737**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Velforeningen For Maridalsveien 196

Tom Normann Nilsen | Astrid Wessel Carlsen | Hanne-elise Marthinsen

Henning Stabell | Knut Tømmervåg

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	609 966
Lokaler	130 008
Parkeringsleie	50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**790 374**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-29 046
Parkering	-28 000
Leie	-10 834
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**722 494**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	950
Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	1 400
Utleie	8 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 185**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 497
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 644
Påløpte feriepenger	-2 397
Fri bil, tlf etc.	-23
Arbeidsgiveravgift	-12 769
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 329**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-40 552
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 729
Sivialarkitekt mnal Finn Kleiva	-11 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-57 156**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 765
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-660
Kostnader dugnader	-299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-38 165**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 451
Vann- og avløpsavgift	-77 913
Renovasjonsavgift	-68 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-153 300**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Snørydding	-17 103
Andre fremmede tjenester	-722
Andre kontorkostnader	-1 040
Bilgodtgjørelse	-56
Reisekostnader	-59
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 704

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-25 815**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	648
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 646
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	446
SUM FINANSINNTEKTER	**5 740**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-9
SUM FINANSKOSTNADER	**-9**

NOTE: 12
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-5 500
Depositum parkeringsplasser	-4 200
Depositum annet	-300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-10 000**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 089
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 066
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 155**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-484
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-449**

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Normann Nilsen	Gjøvikgata 7 D
Styremedlem	Astrid Wessel Carlsen	Maridalsveien 196
Styremedlem	Hanne Elise Marthinsen	Maridalsveien 196
Styremedlem	Henning Krohg Stabell	Jegerveien 8
Styremedlem	Knut Tømmervåg	Maridalsveien 196

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Styret bruker Vibbo, en tjeneste fra OBOS. Tilgang får man gjennom nettsiden https://vibbo.no/velfore-for-maridalsveien-196 eller gjennom en app som lastes ned til smarttelefon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Velfore. For Maridalsveien 196
Sameiet består av 21 seksjoner. Velfore. For Maridalsveien 196 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982452538, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 121

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Velfore. For Maridalsveien 196 har to ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS..
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter, samt andre møter og befaringer med leverandører og andre aktører, inkludert møte i forliksrådet. Styrets arbeid består generelt av periodiske oppgaver og daglig oppfølging, som budsjettering, regnskapsoppfølging, styremøter, innkalling, referater, rundskriv, organisering av beboermøter, godkjenning av nye seksjonseiere og kontakt med beboere, seksjonseiere, vaktmester, entreprenører, forretningsfører, eiendomsmeglere og øvrige interessenter. Av større arbeider kan følgende fremheves:

- Kjellerlokalene - søknadsarbeid, håndtering av forhold knyttet til leietager, inkludert møte i forliksrådet. Se eget avsnitt under.
- Kartlagt forhold rundt HMS og brannsikkerhet samt gjennomført tiltak
- Tilpasning av kjellerlokalet til parkeringsgarasje
- Arrangert dugnad

Styrets oppfatning er at våre vedtekter er gamle og utdaterte. Videre anser styret at organisasjonsformen velforening er lite hensiktsmessig. Med dette som bakgrunn vurderer styret muligheten for å endre organisasjonsform fra velforening til sameie samtidig som vedtektene fornyes. Hvis dette går etter planen, vil styret i høst invitere til en ekstraordinær generalforsamling for avstemming da endring av organisasjonsform krever oppslutning av samtlige seksjonseiere.

Kjellerlokalene
Innledningsvis minner vi om at saken startet som et resultat av at styrene i de to nærmeste nabobyggene klaget til Plan- og bygningsetaten (PBE) på bruken av vårt kjellerlokale. Lokalet har i flere tiår vært benyttet som næringslokale for tilsvarende virksomheter og også PBE har inntil mai 2024 vært av den oppfatning at lokalet var godkjent som lager og forretning.

Som tidligere informert, avslo imidlertid PBE søknaden vår om bruksendring, og Statsforvalteren avslo vår klage. I den videre oppfølgingen slo PBE fast at den gjeldende godkjenningen for lokalet er som **parkeringsgarasje** – ikke som lager og forretning, slik både vi og tidligere saksbehandlere i PBE hadde antatt.

På bakgrunn av forholdene som kom frem i avslagene, konkluderte styret med at en bruksendring sannsynligvis ville være svært vanskelig å få godkjent. Styret opprettholdt derfor oppsigelsen av leieforholdet. Leietaker protesterte, og det oppsto en krevende situasjon, blant annet fordi styret måtte søke om gjentatte fristutsettelser hos PBE for å unngå dagbøter. Mer om dette finnes i årsrapporten for 2023.

Etter forrige rapport ble fristen for retting utsatt ytterligere, først til 1. oktober 2024 og deretter til 1. januar 2025. Leietaker flyttet ut 31. oktober 2024, med kun 24 timers varsel.

I juli 2024 ble leietaker innklaget til Forliksrådet. Dette var nødvendig for å forhindre at oppsigelsen ble kjent ugyldig som følge av protesten. Både styret (klager) og leietaker (innklagede) ble innkalt til møte i Forliksrådet 27. januar 2025. I forkant fremmet leietaker et motkrav på over kr 200 000. Til tross for styrets forsøk på å inngå forlik, lyktes vi kun med å få redusert kravet til kr 100 000.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.25
Selskapsnummer: 7730 **Selskapsnavn:** VELFORENINGEN FOR MARIDALSVEIEN 196

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Under møtet kom det frem at leietaker ønsket å ta saken videre til Tingretten. Etter råd fra vår advokat ble det inngått et forlik der velforeningen utbetalte kr 40 000 til leietaker. Dette ble ansett som en rimelig løsning, da en rettssak ville medført risiko og betydelige kostnader for sameiet.

Leietaker mente han hadde krav på prisavslag på grunn av manglende godkjenning, samt krav på erstatning for:

- høyere kostnader ved nytt leieforhold,
- utflyttingskostnader,
- investeringer i lokalet.

Vår advokat argumenterte mot kravene på følgende grunnlag:

1. **Oppgraderinger** av lokalet er ikke dekket av avtalen.
2. **Utflyttingskostnader** erstattes normalt ikke.
3. **Økte leiekostnader** som følge av flytting kan ikke kreves erstattet når leietaker selv har flyttet ut og dermed akseptert oppsigelsen.
4. **Prisavslag** krever at mangelen reduserer lokalets bruksverdi, noe som ikke har vært tilfelle. Leietaker har brukt lokalet som avtalt hele perioden.
5. **Reklamasjon og rettidig krav** er nødvendig for prisavslag, og det er uklart om disse vilkårene er oppfylt.
6. Leietaker var kjent med usikkerheten knyttet til brukstillatelsen allerede ved avtaleinngåelsen.

Samtidig er det et faktum at utleier har hovedansvar for at lokalet er godkjent til den bruken det leies ut for. Det er derfor ikke utelukket at leietaker i Tingretten kunne fått medhold i at bruken til tider har vært begrenset – spesielt siden vi i mai 2023 meldte til PBE at bruken var stanset.

Styret har vært bistått av advokatselskapet **Solver**, og kostnadene til juridisk bistand har vært lave, ettersom de fleste utgiftene er dekket av vår forsikringsavtale.

Styret er lettet over at vi unngikk bøter fra PBE, og at saken nå er avsluttet. Denne prosessen har vært svært krevende og ressurskrevende for styret. Vi er nå i gang med å tilbakeføre lokalet til sin godkjente bruk som parkeringsgarasje.

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

De fire styremedlemmenes samlede godtgjørelse settes til kr. 31 200.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Henning Krohg Stabell

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Astrid Wessel

☐ Hanne Elise Marthinsen

☐ Henning Krohg Stabell

☐ Knut Tømmervåg

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2018 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Maridalsveien 196, Maridalsveien 196, 0469 OSLO, maridalsveien196@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 20.12.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201713027-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 196	Eiendom:	222/121/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Maridalsveien 196	Adresse:	Maridalsveien 196, 0469 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Maridalsveien 196

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 17.12.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201713027			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	22.12.2017	9/3
Plan, snitt og fasader - ny situasjon	E02	22.12.2017	9/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[1] * OSLO 1

GH/SP

KOPI

Oslo, den 14/1-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Maridalsveien 196.

Journalnr.
63/1779

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
12/1-72

Bygningens art
Hybelblokk m/garasjer.

Byggherre
Herr Martin Grothe, Marstrøandarveien 1, Lysaker.

Byggeleder
Arkitekt Finn Ivar Leborg, Sven Brunsgt.5, Oslo 1.

Ansvarshavende
Herr Martin Grothe.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

G. Heber

Det gjøres oppmerksom på at bygningsloven § 33 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og innhentes tillatelse før bygning eller annen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært.

Per Arne Horne - Avdelingsenhetsleder

Kopi til:
Sameiet Maridalsveien 196, Maridalsveien 196, 0469 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørleggersentralen AS
Helgesens gate 71
0563 OSLO

Dato: 20022008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200800892-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 196	Eiendom:	222/121
Tiltakshaver:	Sameiet Maridalsveien 196	Adresse:	Maridalsveien 196, 0469 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Helgesens gate 71, 0563 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 196

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler

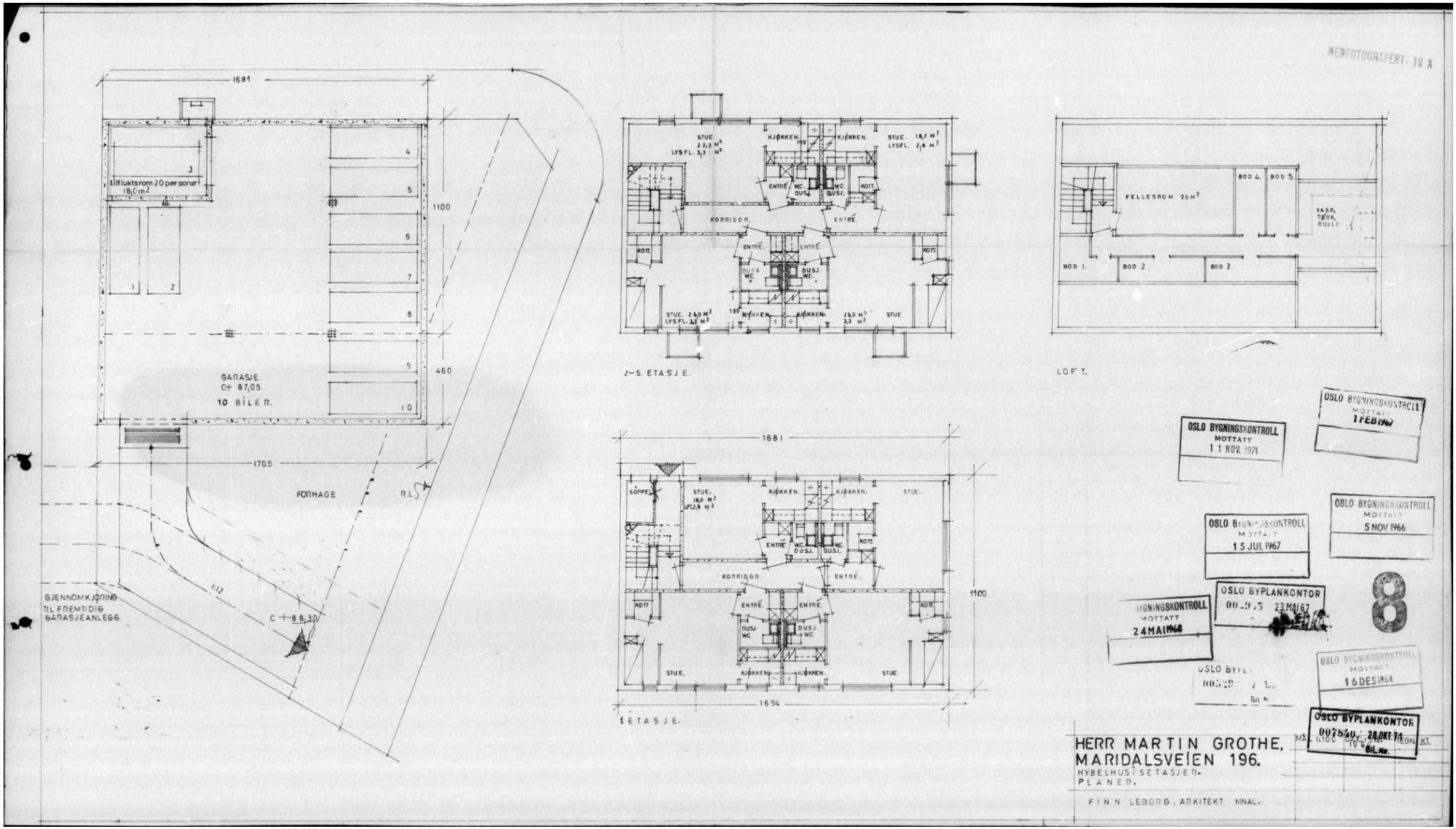
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

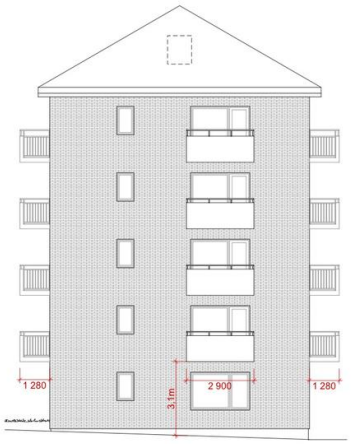
Bankgiro:
6003 05 58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

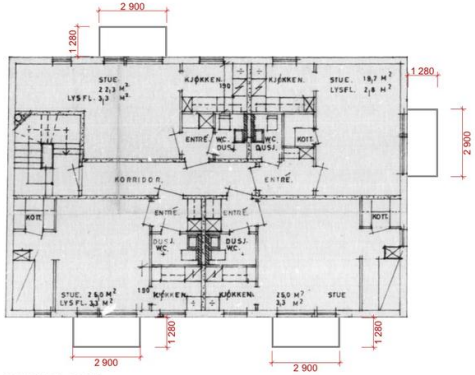

1681
1100
460
1709
1694
GARASJE.
C+ 87,05
10 BILER.
tilfluktsrom 20 personer
18,0 m²
FORHAGE
R.L.
GJENNOMKJØRING
TIL FREMTIDIG
GARASJEANLEGG
C + 88,10
1:12
1-5. ETASJE.
1 ETASJE.
LOFT.
FELLESROM 28 M²
BOD 1.
BOD 2.
BOD 3.
BOD 4.
BOD 5.
KORRIDOR.
ENTRÉ.
KJØKKEN.
STUE.
KOTT.
SØPPEL
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 NOV. 1971
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 FEB 1966
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 NOV 1966
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUL 1967
OSLO BYPLANKONTOR
23 MAI 67
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 MAI 1968
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 DES 1968
OSLO BYPLANKONTOR
28 OKT 71
8
HERR MARTIN GROTHE,
MARIDALSVEIEN 196.
HYBELHUS I 5 ETASJER.
PLANER.
FINN LEBORG, ARKITEKT MNAL.



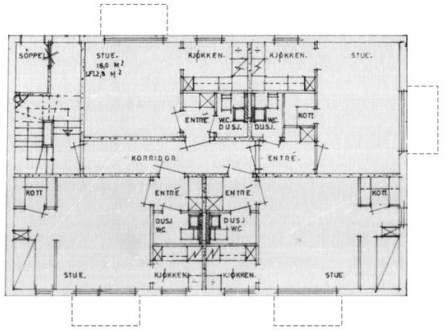
FASADE MOT SØR / HAGE



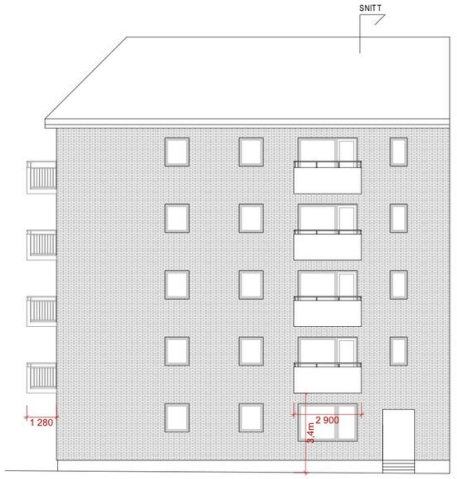
FASADE MOT ØST / PARKERING



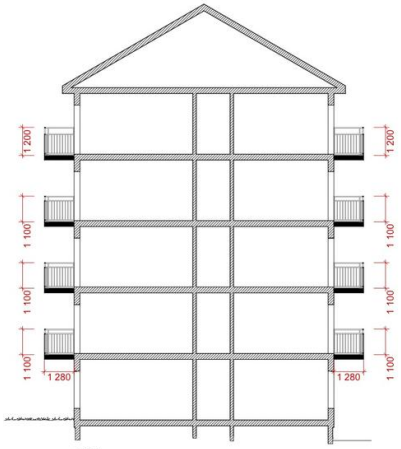
PLAN 2.ETASJE - 5.ETASJE



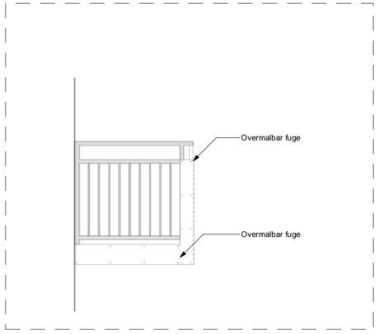
PLAN 1.ETASJE



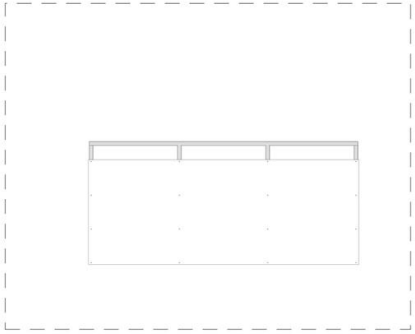
FASADE MOT NORD / GATE



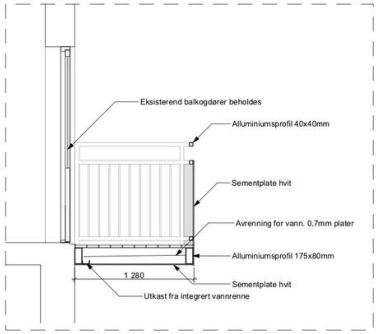
SNITT



OPPRISS SIDE 1:25



OPPRISS FRONT 1:25



DETALJSNITT 1:25

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	07.06.2017	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	23.11.2017	OMPROSJEKTERING - SØKNAD	MFJ	MFJ
B	22.12.2017	OMPROSJEKTERING - SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **OPPFØRING AV BALKONGER - MARIDALSVEIEN 196**

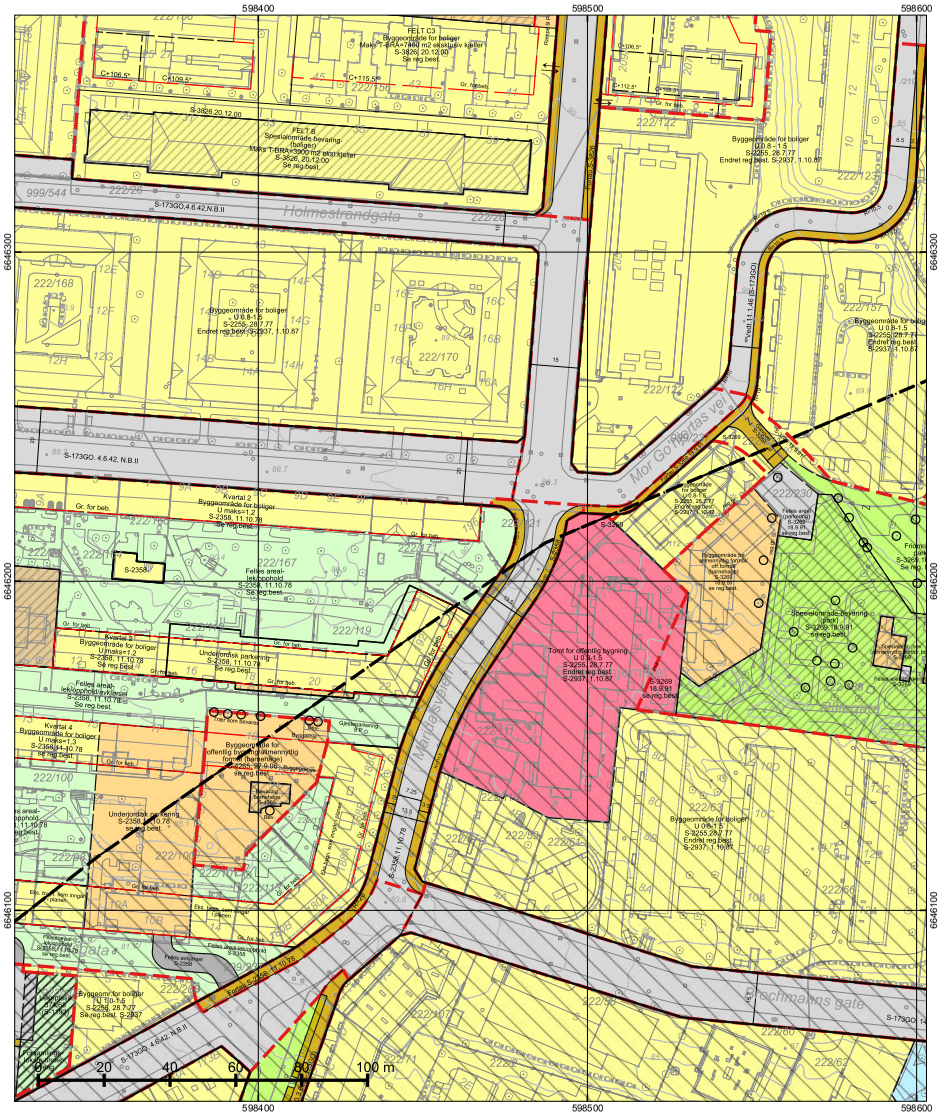
TEGNING: **NY SITUASJON**

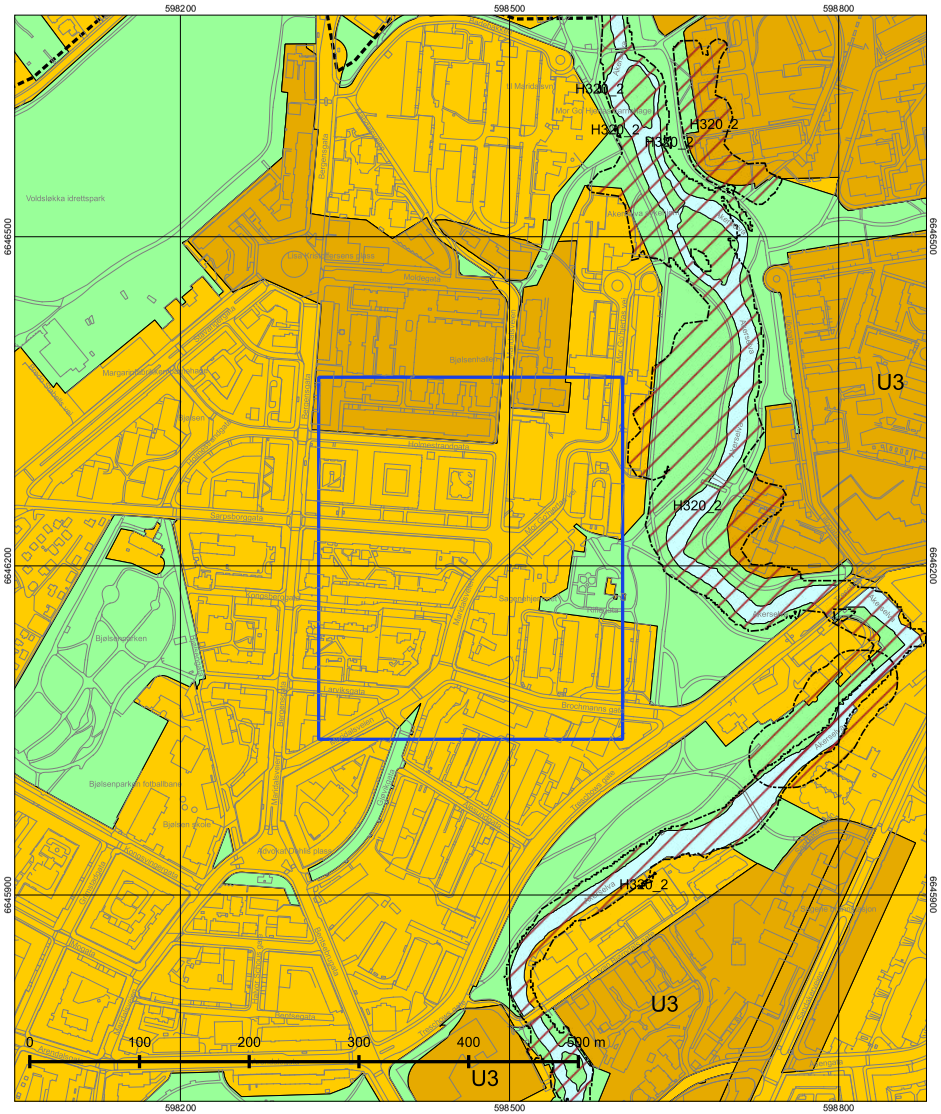
GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
222/121	VELFORENINGEN FOR MARIDALSVEIEN 196	2017-13 MAR196	22.12.2017	1:100, 1:25 (A1)	E02	B

222.121.0.10	Maridalsveien 196	Næring	1 743 630		1 743 630	3,70	6 451
222.121.0.11	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag	2 836 355	2 836 355	0	2,35	0
222.121.0.12	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag	2 891 092	2 891 092	0	2,35	0
222.121.0.13	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag	2 725 603	2 725 603	0	2,35	0

5723/6760

GnrBnr	Adresse	Beregnings-metode	Fritakstyper	Skatte-grunnlag	Fritak	Bunnfradrag	Beregnings-grunnlag	Promille	Eiendomsskatt
222.121.0.14	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 322 744		2 322 744	0	2,35	0
222.121.0.21	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 891 092		2 891 092	0	2,35	0
222.121.0.22	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 891 092		2 891 092	0	2,35	0
222.121.0.23	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 100 000		2 100 000	0	2,35	0
222.121.0.24	Maridalsveien 196	Bolig/fritid		921 623		921 623	0	2,35	0
222.121.0.31	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 836 355		2 836 355	0	2,35	0
222.121.0.32	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 781 197		2 781 197	0	2,35	0
222.121.0.33	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 725 603		2 725 603	0	2,35	0
222.121.0.34	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 613 042		2 613 042	0	2,35	0
222.121.0.41	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 891 092		2 891 092	0	2,35	0
222.121.0.42	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 891 092		2 891 092	0	2,35	0
222.121.0.43	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 725 603		2 725 603	0	2,35	0
222.121.0.44	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 440 494		2 440 494	0	2,35	0
222.121.0.51	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 891 092		2 891 092	0	2,35	0
222.121.0.52	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 891 092		2 891 092	0	2,35	0
222.121.0.53	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 440 494		2 440 494	0	2,35	0
222.121.0.54	Maridalsveien 196	Formuesgrunnlag		2 613 042		2 613 042	0	2,35	0


598400
598500
598600
6646300
6646200
6646100
Holmestrandgata
Mo Gorhellas vei
Brochmanns gate
Maridalsveien
Felt C3
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=7400 m2 eksklusiv kjeller
S-3826, 20.12.00
Se reg.best
Felt C4
Spesialområde Bevaring (boliger)
Maks T-BRA=3900 m2 eksl kjeller
S-3826, 20.12.00
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.B.8-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Kvartal 2
Byggeområde for boliger
U maks=1.2
S-2358, 11.10.78
Se reg.best
Felles areal-bebyggelse
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Kvartal 3
Byggeområde for boliger
U maks=1.2
S-2358, 11.10.78
Se reg.best
Underjordisk parkering
S-2358, 11.10.78
Se reg.best
Kvartal 4
Byggeområde for boliger
U maks=1.7
S-2358, 11.10.78
Se reg.best
Byggeområde for offentlig/privat allmennyttig formål (barnehage)
S-2255, 28.7.77
Se reg.best
Tomt for offentlig bygning
U.B.8,1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.B.8-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.B.8-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U maks=1.2
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 10.87
Spesialområde Bevaring (privat)
S-3269, 18.9.91
Se reg.best
S-3269
18.9.91
Se reg.best
Felles areal-bebyggelse
S-3269, 18.9.91
Se reg.best
Felles areal-bebyggelse
S-3269, 18.9.91
Se reg.best
Byggeområde for boliger
U maks=1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87



Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153192/86526861
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 - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

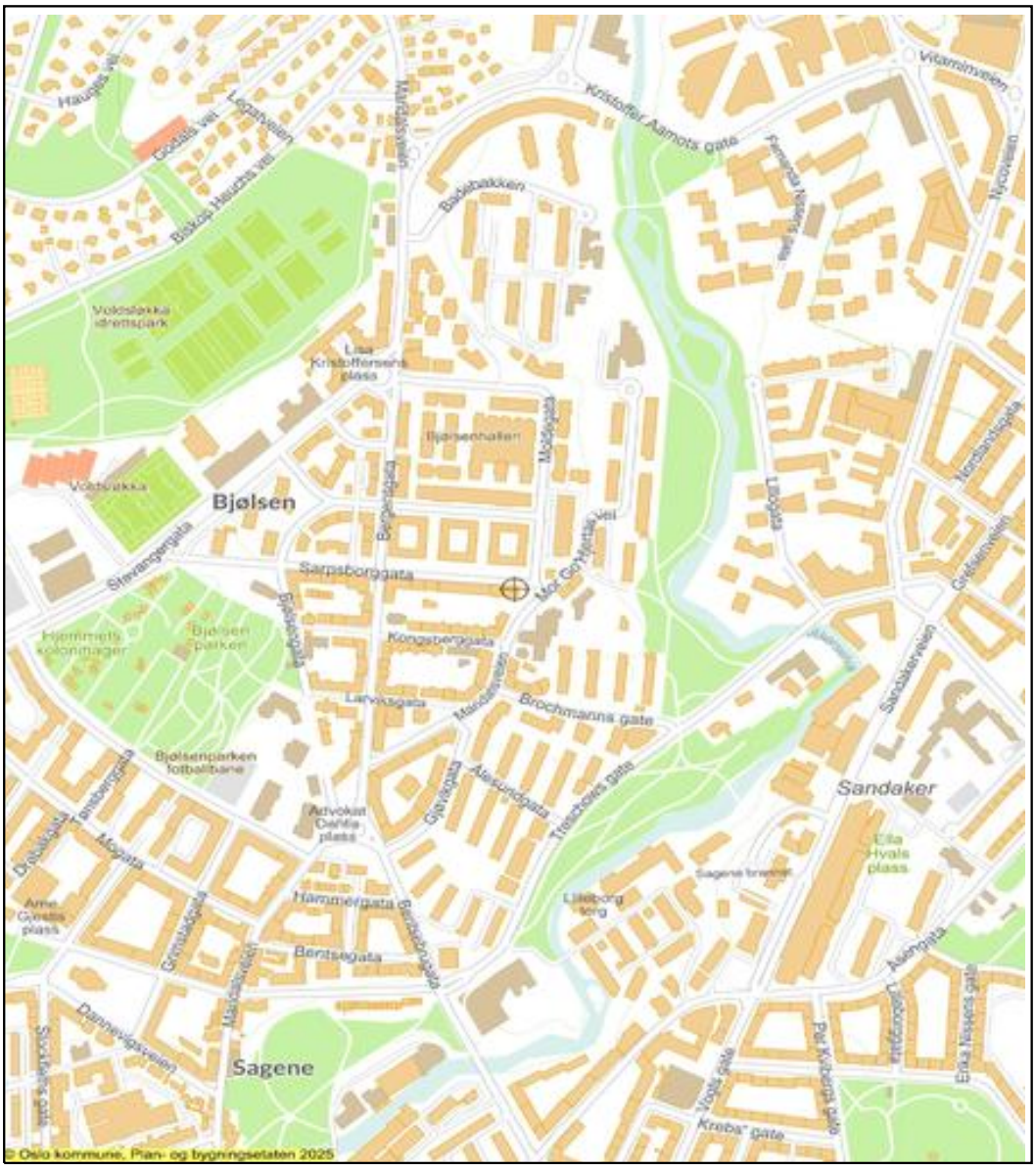
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Maridalsveien 196	**Bydel :**	SAGENE
Gnr bnr :	222 / 121	**Skolekrets (2020/2021):**	Bjølsen



Dato: 16.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

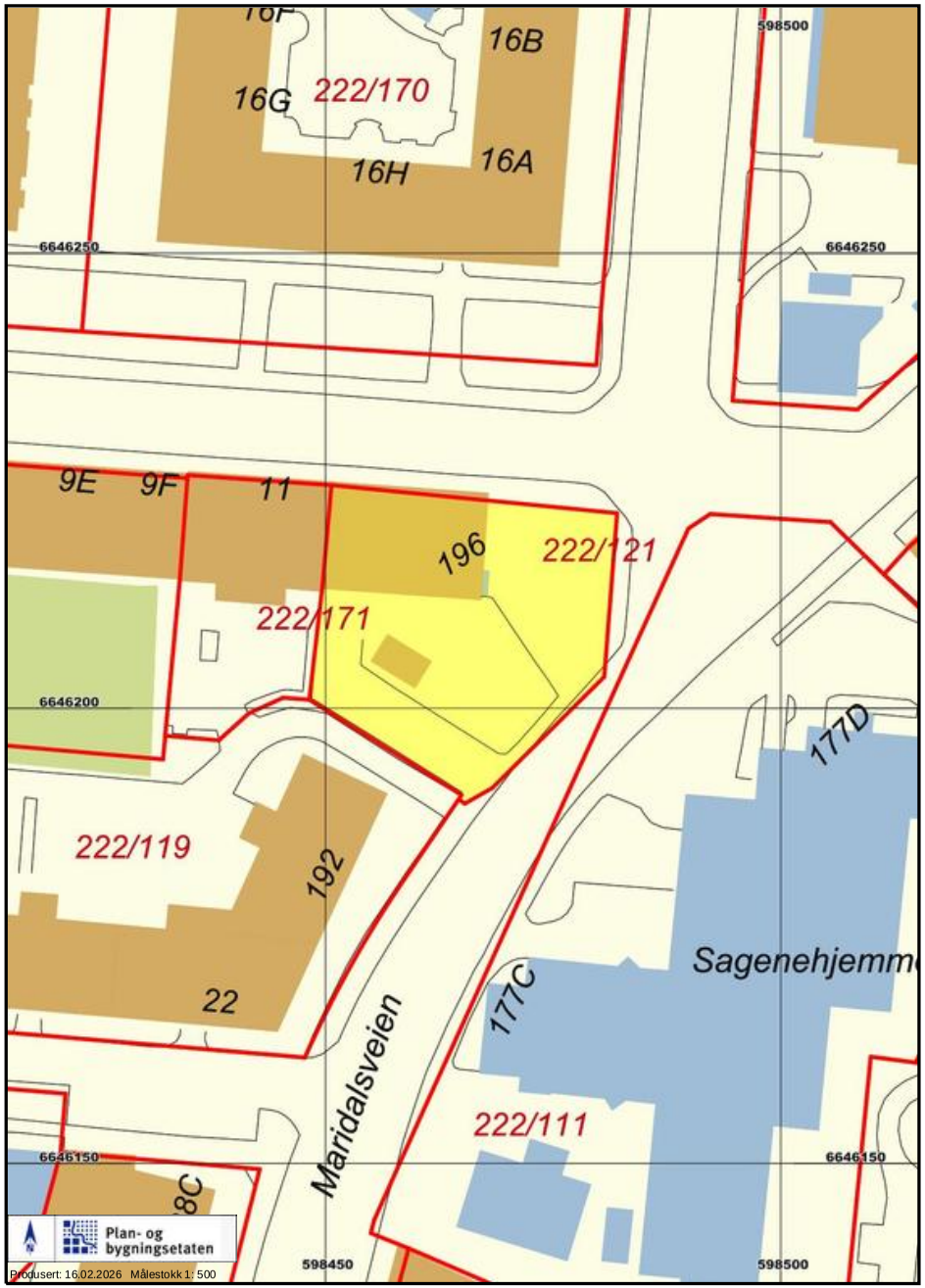
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Panadda Næss
MARIDALSVEIEN 196

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526861
8993906

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20260213 for MARIDALSVEIEN 196.

GNR. 222 BNR. 121

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.08.1884.

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

866 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

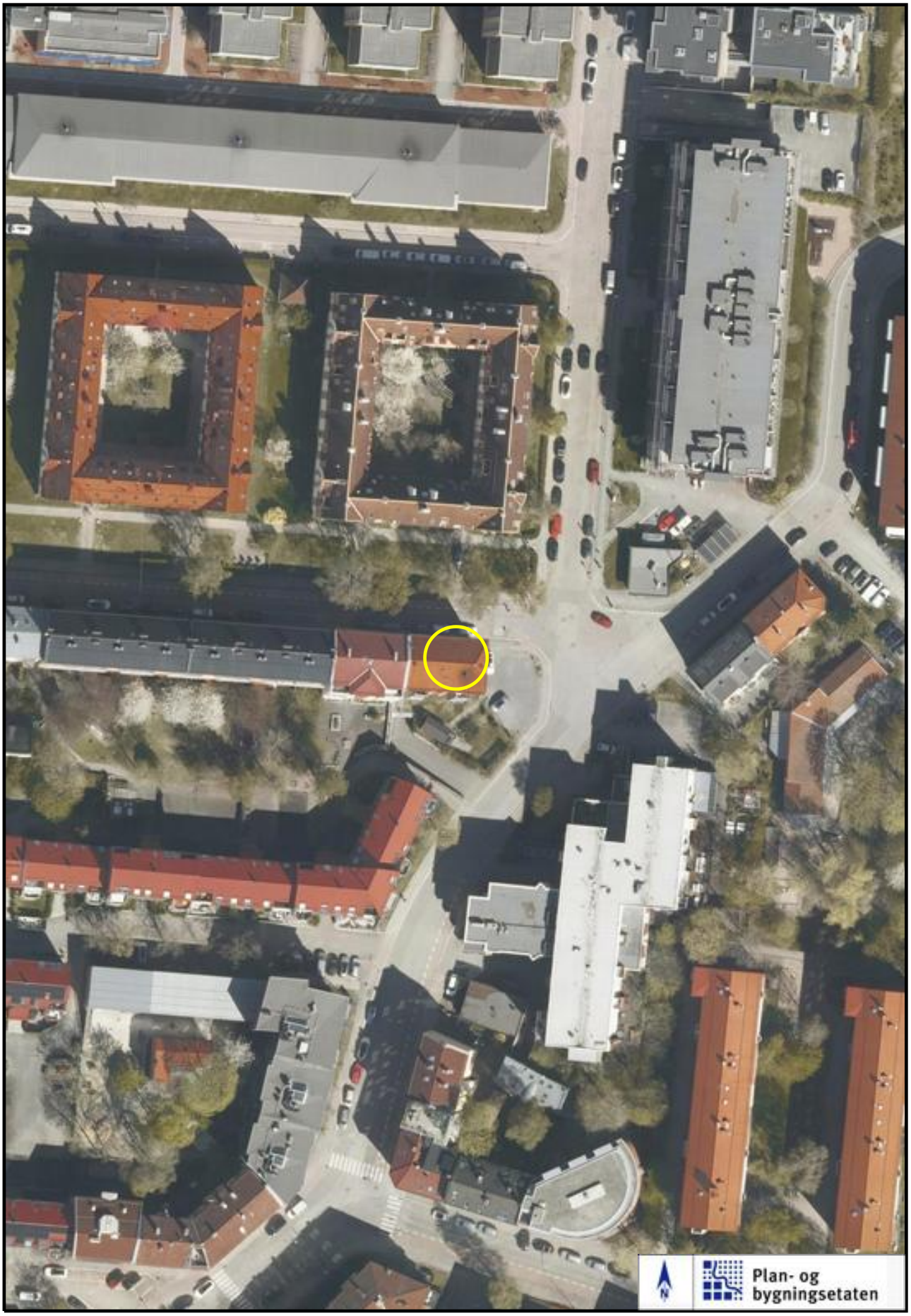
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



Maridalsveien 196 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.02.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2358

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalene Bjølsengata - Sarpsborggata - Maridalsveien - Larviksgata - Berg- ensgata - Advokat Dehlis Plass på Bjølsen.

Vedtaksdato: 11.10.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801418
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 4
Knytning(er) mot andre planer: V110488, V221292

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV BJØLSENGATA - SARPSBORGGATA - MARIDALSVEIEN - LARVIKSGATA - BERGENSGATA - ADVOKAT DEHLIS PLASS På BJØLSEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Maksimale utnyttelsesgrader for hvert kvartal er angitt på planen. Utnyttelsesgraden U, er brutto golvareal dividert med brutto grunnareal for hvert kvartal regnet til midt gate. Den maksimale u-grad for hele reguleringsområdet er 1,2.

§ 3. Innenfor grense for bebyggelse kan oppføres nybygg i maks. 5 etasjer inkludert underetasje. Det kan i tillegg tillates leiligheter på loft hvis dette ikke medfører heving av hovedgesims utover det maksimale antall etasjer. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i takform, materialbruk og utforming. Maks. byggedybde er 11 meter. Balkong og heis er her ikke medregnet og må ikke utgjøre mer enn 2/3 av fasadens lengde.

§ 4. I 1. etasje/underetasje ut mot Bergensgata kan innpasses butikker, maks. 500 m2. I 1. etasje/underetasje ut mot Maridalsveien i kvartal 2 kan avsettes inntil 500 m2 i næringsareal (småindustri).

§ 5. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet. Vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene, kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjennelse.

§ 6.

a) Den på planen viste tomt for allmennyttig formål skal nyttes til frikirkevirksomhet.
b) I det på viste bevaringsområde skal eksisterende kirkebygg nyttes som misjonskirke.

§ 7. Nødvendig parkering for planområdet skal løses i 3 bolig- parkeringsanlegg under terreng i kvartal 2, 3 og 4 som vist på plankartet. Disse er felles for hele planområdet. Følgende parkeringsnorm skal gjelde:

Rehabiliterte og eksisterende boliger:	Eksisterende antall biler: + 0,1 pr. leilighet.
<u>Nye boliger</u>	
2 rom	0,5 plass pr. leilighet
3 rom og større	0,8 plass pr. leilighet
Besøksparkering (for alle typer boliger)	0,1 plass pr. leilighet, forutsettes dekket på gategrunn.
Spesialboliger (trygdeboliger etc.) og andre typer kategori boliger	0,2 plass pr. leilighet (inkl. besøk).

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommene i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.

ERNST O. ASMANN
Aut. eiendomsmegler
OSLO

nr. 476 / 1963 V
avskrift 10/1

Stp. kr. 1.240,-.

Gnr. 222 Bnr. 121.

Skjøte.

Ved kjøpekontrakt av 18. desember 1962, solgte undertegnede Gunnar Myhrer, født 17/12 1908, sin eiendom

Maridalsveien 196

i Oslo, til tømmermester Martin Grothe, født 25/11 1914, for en omforenet kjøpesum av kr. 120.000.-et hundrede og tyve tusen o/oo.

Kjøperen overtar eiendommen med de samme rettigheter og forpliktelser som selgeren har eiet samme pr. 1/1 1963.

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte tilskjøter og hjemler jeg herved ovennevnte eiendom til

Martin Grothe

og forblir hans hjemmelsmann efter loven.

Oslo, den 8. januar 1963.

Gunnar Myhrer

I henhold til lov om formuesforhold mellem ektefeller av 20. mai 1927, nr.1 § 14, samtykker jeg herved i eiendommens salg.

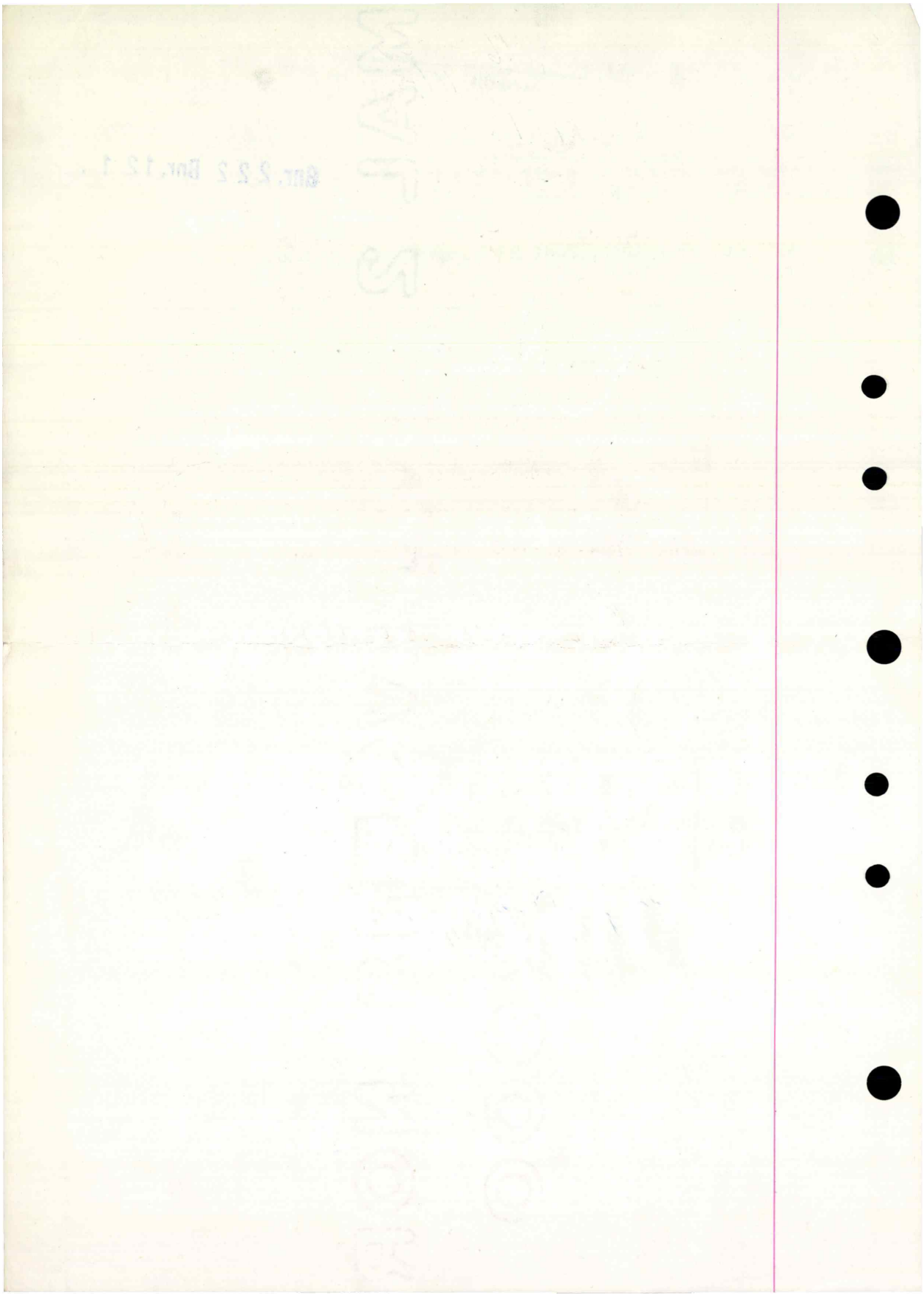
Oslo, den 8. januar 1963.

Alma Myhrer

Vi bekrefter herved at dokumentet er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Oslo, den 8. januar 1963.

Ingmar Jakobsen. Mary Jakobsen.

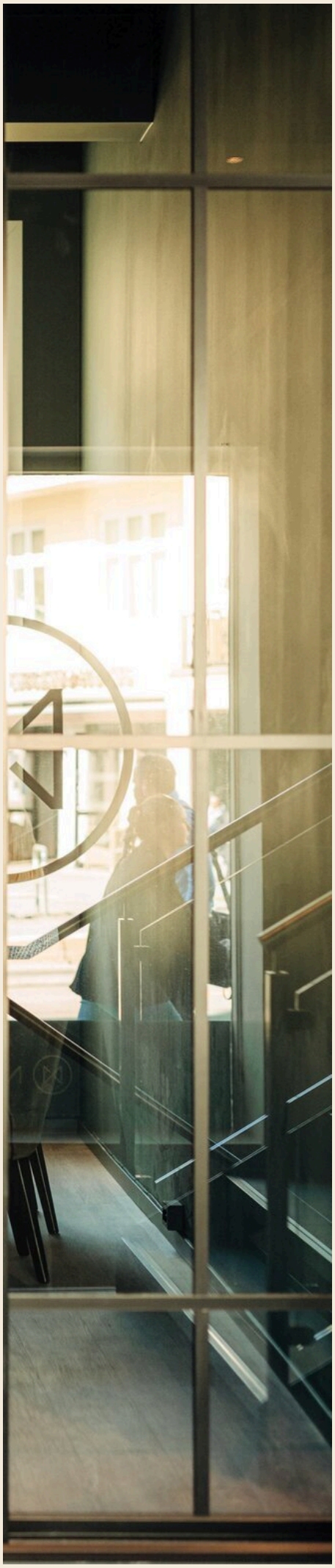


Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 196 0469 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 121, snr 53 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:

Panadda Næss

Eiendomsmeglerfullmektig
L12 Eiendomsmegling AS
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387