



Maries gate 9A

— Velkommen til

Maries gate 9A



— Uranienborg — Majorstuen

Moderne renovert 4-roms på Majorstuen | 3 sov | Balkong | VV/fyring inkl. | Parkering etter venteliste

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	45 584,-
Omkostninger	189 970,-
Totalpris	7 735 554,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 743,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1941

Ansvarlig megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En lys og moderne toppleilighet med svært god planløsning på attraktive Majorstuen. Leiligheten ble renoverert i 2023 og fremstår innbydende med åpen stue og kjøkkenløsning, store vindusflater og tre gode soverom, en sjelden kombinasjon i området.
- Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong med sol fra ettermiddag til kveld. Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket, samtidig som Bogstadveien, Frognerparken og Majorstuen T-bane er kun få minutter unna.
- Leiligheten har svært god arealutnyttelse med oppgraderte overflater fra 2023.
- Kvaliteter:
- Bad og kjøkken renoverert i 2023
- Tre soverom med fleksibel bruk
- Sørvestvendt balkong
- Fyring og varmtvann inkludert
- Nymalte overflater i 2023
- 11 kvm kjellerbod
- Meget attraktiv beliggenhet
- Parkeringsplasser i sameiet

Arealer og innhold

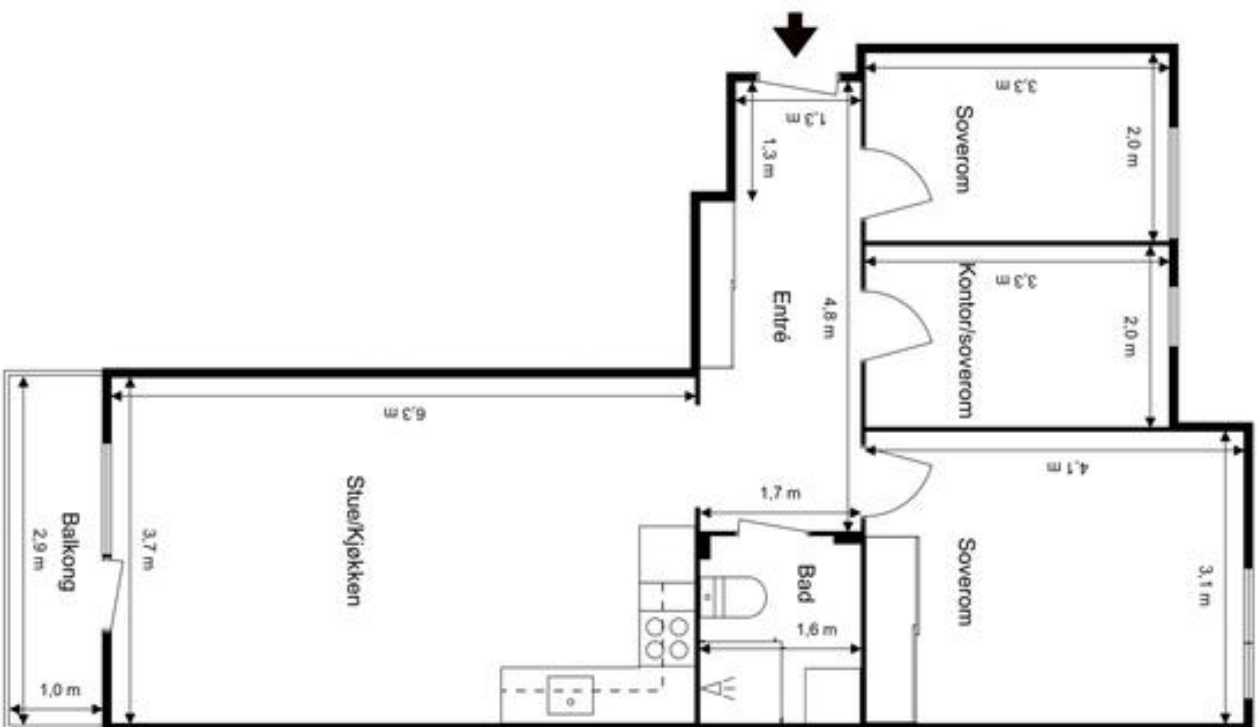
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

Maries gate 9A 3. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

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.

FIDENS























Maries gate 9A

Nabolaget Colosseum - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	20 min 🚶 1.4 km

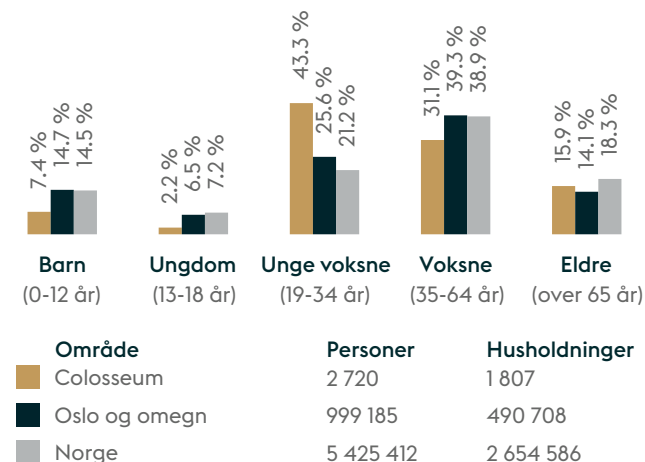
Offentlig transport

Frogner stasjon Linje 12	1 min 🚶 0.1 km
Frogner stasjon Linje 12N, 20	1 min 🚶 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 🚶 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚶 5.5 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	1 min 🚶 0.1 km
Frogner barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 🚶 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

⊕ Majorstua skole	2 min	♿
⊕ Frognerparken Tennisanlegg	4 min	♿
♣ SATS Colosseum	2 min	♿
♣ Barrys Colosseum	2 min	♿

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 98/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



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 2024



Informasjon

Maries gate 9A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0057/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Maries gate 9A, 0368 OSLO

Gnr 215, bnr 214, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Ervin Ricardo Reyes Suarez

Kjøpesum og omkostninger

7 500 000,- (Prisantydning)

45 584,- (Andel av fellesgjeld)

7 545 584,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

188 620,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

189 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

202 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 735 554,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 748 554,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1941

Etasje

3

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 63 kvm

BRA-e: 11 kvm

Totalt BRA: 74 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 63 kvm.
 Total BRA: 63 kvm.
 TBA: 3 kvm.

Kjeller:
 BRA-e: 11 kvm.
 Total BRA: 11 kvm.

Innhold

Leiligheten består av Stue/kjøkken, 3 soverom, bad og entré.

Leiligheten disponerer en bod på 11 kvm i kjeller.

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

Standard

Entré:
 Lys og innbydende entré med delikat fargevalg. Den romslige skyvedørgarderoben med speilfronter gir både rikelig oppbevaringsplass og en luftig følelse i rommet.

Stue:
 Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en sosial og funksjonell planløsning. Det er god plass til en egen sofagrupper med tilhørende møblement, samt et lite spisebord. De store vindusflatene slipper rikelig inn med lys. Fra stuen er det utgang til en herlig, sørvestvendt balkong på ca. 3 kvm, hvor du kan nyte solen fra tidlig ettermiddag. Rommet varmes opp med radiator.

Kjøkken:
 Stilren kjøkkeninnredning fra Kvik med moderne, glatte fronter. Kjøkkenet er fra 2023 og har en praktisk utforming med god benkeplass og rikelig med skaplass. Den laminerte benkeplaten gir både slitestyrke og et elegant uttrykk. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt en kullfiltervifte over stekesonen. I tillegg er det installert både komfyrvakt og vannstopper i skap.

Hovedsoverom:
 Lyst og romslig soverom med god plass til en stor dobbeltseng og nattbord på begge sider. Den romslige skyvedørgarderoben gir utmerket oppbevaringsmulighet for klær og andre eiendeler. Rommet varmes opp med radiator.

Soverom 2:
 Rommet har plass til seng og kommode. Rommet varmes opp med radiator.

Soverom 3
 Rommet har plass til seng og kommode, Rommet er i dag innredet som kontor. Rommet varmes opp med radiator.

Bad:
 Badet er stilrent og moderne, totalrenovert i 2023. Det har komfortabel gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Praktiske løsninger inkluderer et dusjhjørne med innfellbare dusjdører og blandebatteri med to dusjhoder, veggmontert toalett og et romslig servantskap på 90 cm med hvit servant og blandebatteri. I tillegg er badet utstyrt med en elektrisk styrt avtrekksvifte og et vannfordelingsskap med stoppekran.

Parkering

Sameiet har fem parkeringsplasser som leies ut til sameiere for en fast månedlig leie. Leien fastsettes av styret og skal være i tråd med tilsvarende parkeringsleie i nabolaget, pt. utgjør denne NOK 750,- per mnd.. Ved tildeling av ledig parkeringsplass følges prinsippet om at den sameier med lengst ansiennitet og fast bostedsadresse i Mariesgt. 9 tildeles plassen. Når ingen sameiere ønsker å leie parkeringsplass kan plassen leies ut til andre. Per 7. februar 2026 er alle plasser utleid, men det er ingen på 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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 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

- Badet ble totalrenovert i 2023.

- Det er montert nye spotter/taklamper i tak med Plejd styringsløsning. Det er montert nye stikkontakter i gangen, soverommene, stue/kjøkken, samt komfyrvakt. Arbeidet utført i 2023.

- Alle overflatene er behandlet og malt i 2023.

- Det ble montert nye gardiner på soverommene.

- Det ble satt opp nye garderobeskap i gangen og i hovedsoverommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, faglært.

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS AS renoverte hele badet. Juli 2023.

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

- Ja, faglært.

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS AS. Det ble gjort so men del av renovering av badet. Juli 2023.

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

- Ja, faglært.

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS AS, juli 2023.

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

- Ja, faglært.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja, firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datek Installasjon AS. Juli 2023.

Montert ny komfyrvakt. Montert nye stikkontakter på kjøkken, stue, gangen og soverommene. Montert plejd-styring som styrer kjøkkenbelysning i stua, gangen og soverommene med tilhørende taklamper/spotter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja, det ble kontrollert etter arbeidet ble fullført. Se vedlagt Samsvarserklæring.

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

- Ja.

- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra tidligere eier, men jeg kjenner ikke til når det ble foretatt.

Se vedlagt egenerklæring for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel

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:

- Leilighet er oppført i én etasje.

- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, plattning:

- TG-2 er gitt grunnet:

Det registreres skade/sprekk i pussen på veggen og malingsavskalling på gulvet. Manglende fall og på balkongen. Det er gjort punktmåling på gulvet og det er ikke registrert tilstedstillende fall.

- Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 82 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.

Vinduer og dører:

- TG-2 er gitt grunnet: Det registreres punkt råte i listverk mellom balkongdør og vindu.

- Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Kjøkken:

- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avløpsrør:

- TG-2 er gitt grunnet:

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannledninger:

- Eldre vannrør i sjakten på badet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Elektrisk:

- Det er ikke kjent om det er gjort elektrisk arbeid i boligen mellom 1999 og 2023.

Det er kun fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring merket under tiltak gjennomført av selger. TG-2 er gitt da deler av det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på eventuelt arbeid gjennomført før 2023 skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Vannbåren varme:

- TG-2 er gitt grunnet: Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.
- Reguleringsventil fungerer ikke som tiltenkt.

Våtrom: Bad:

- TG-2 er gitt grunnet: Glippe mellom silikonfug og vegg.
- Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i topp. (Uegnede materialer må fuktbeskyttes.)

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:

- Enkelte sprekker mellom gulv gulvlist.
- Det registreres fuktmerker i parketten et ved balkongdøren. (Det er kontrollert med fuktmåler på befaringsdagen uten unormale forhold.)
- Selger informerer om at dette skyldes vann fra gulvplante.
- Ved enkel nivellering av stue/ kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 21 mm over 2 meter.
- Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 26 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.
- Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkkenet og vaskemaskinen på badet følger boligen. 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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. 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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleier plikter å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens/leietagernes navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en årlig strømkostnad på ca 4000,- i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 743,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. mnd: 5 472,00

- BREDBÅND 438,00

- FELLESKOSTNADER 5 305,00 (Kommunale avgifter, nedbetaling av felles lån, driftskostnader, vaktmestertjenester, forretningsførsel, ulike honorarer, forsikring, fyring, varmtvann og vedlikehold)

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 747 537,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 990 148,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/Bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Mariebo li, orgnr. 931079034

Om sameiet

Sameiet Mariebo li, org.nr. 931 079 034, består av 35 boligseksjoner.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere. Salg av leilighet krever styrets samtykke på forhånd. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Til dekning av sameiets utgifter som porttelefonskilt, postkasseskilt m.m, i forbindelse med innflytting av nye seksjonseiere innkreves et fast beløp. Beløpet fastsettes av styret.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 45 584,-pr. 31.12.2025

Sameiet har i dag lån i Handelsbanken med lånummer 9053.70.81707. Låneform: Annuitet med innfrielses dato 30.11.2030 – nominell rente 6,70 % - Lånet er per d.d. kr. 1.233.069,-. Det er vedtatt låneøkning til finansiering av vedlikehold, men dette er ikke tatt opp ennå.

Fellesformue

Kr 3 093,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 125 115,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 126 000,-

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

Vedtekter og husordensregler

Seksjonseiere plikter på forhånd å informere sameiets styre skriftlig om alle bygningsmessige endringer som ønskes foretatt i leilighetene.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å ha dyr i leilighetene uten etter styrets skriftlige samtykke. Det er ikke tillatt å mate katter eller fugler på sameiets uteområder. Det er tillatt å mate fugler fra den enkeltes balkong eller vindu.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 85966278

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 249 kvm (Eiertomt)

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

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populær og sentral beliggenhet på beste Majorstuen. I Marias gate har man et av Oslos mest etterspurte nabolag som sin adresse. Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket til i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner bla. populære Vestkanttorget, Majorstuenkrysset, Bogstadveien og Frognerparken i umiddelbar nærhet.

Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon kun 5 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går få meter fra boligen.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har økt trafiksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort gåtur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger i nærheten, med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bl.a. Sats sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, samt eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. OsloMet, Universitetet og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1951. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
- Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger datert 1948, endringer gjelder: Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag brukes som kontor til

stuen. Kott er fjernet i entré og erstattet med skyvedørsgarderobe. Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig.

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

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:

Kirkeveien 48 - Sammenføyning av to leiligheter i 5. og 6.etasje - Utsparing av trapp mellom to etasjer - Bygård
Saksnummer: 200912356

Kirkeveien 48 A - Utskiftning av vinduer

Saksnummer: 202307807

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/215/214/10:

29.03.1940 - Dokumentnr: 401108 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:214

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1940 - Dokumentnr: 402633 - Erklæring/avtale
vedr. taknedløp m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:214

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1941 - Dokumentnr: 401947 - Erklæring/avtale
vedr. drenering m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:214
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1941 - Dokumentnr: 401948 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:214
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2025 - Dokumentnr: 157456 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.04.1986 - Dokumentnr: 22941 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/3293
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 35 SEKSJONER
SNR. 1-14 OG 16-35 HAR ANDEL AV SNR. 15

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.

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.

Kun fysiske personer kan kjøpe leilighet i sameiet.

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

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 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 52 871,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 1900 kr. 3 800,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 335,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 132 396,- 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. 3 625,-.

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 9. februar 2026

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Ansvarlig megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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



Vedlegg

Maries gate 9A

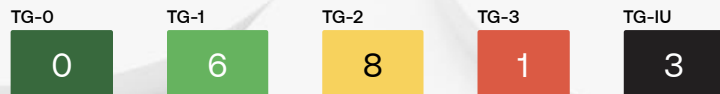
Maries gate 9A 0368 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1941
BRA: 74 m²
BRA-i: 63 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskille, renner / nedløp, toalettrom, lideded / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27323>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsen skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Enkelte sprekker mellom gulv gulvlist.

Det registreres fuktmerker i parketten et ved balkongdøren. (Det er kontrollert med fuktmåler på befaringssdagen uten unormale forhold.)

Selger informerer om at dette skyldes vann fra gulvplante.

Ved enkel nivellering av stue/ kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 21 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 26 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist utbedres ved behov.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:

Det registreres skade/sprekke i pussen på veggen og malingsavskalling på gulvet.

Manglende fall og på balkongen. Det er gjort punktmåling på gulvet og det er ikke registrert tilstedestillende fall.

Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 82 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkhøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Det anbefales full kontroll av gulvet når løse treflisser fjernes. Tiltak vurderes etter kontroll.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:

Det registreres punkt råte i listverk mellom balkongdør og vindu.

Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Kjøkken

Anbefalte tiltak

Utskifting av listverk med råteskader må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omlufffunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluffventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet: Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlige kontroll av eldre deler bør påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet: Eldre vannrør i sjakten på badet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

fordelerskap er plassert på bad. Stopppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltent. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlige kontroll av eldre deler bør påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er gjort elektrisk arbeid i boligen mellom 1999 og 2023. Det er kun fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring merket under tiltak gjennomført av selger. TG-2 er gitt da deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på eventuelt arbeid gjennomført før 2023 skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet samt retting av eventuelle avvik for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll på eventuelt arbeid gjennomført før 2023. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet: Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer. Reguleringsventil fungerer ikke som tiltent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering bør alle arbeider dokumenteres. Utbedring/kontroll av reguleringsventil på soverom 1 bør påregnes. Anlegget bør etteres av fagmann.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt grunnet: Glippe mellom silikonfug og vegg. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i topp. (Uegnede materialer må fuktbeskyttes.)

Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av silikonfug med sprekk gjøres ved behov. Dørblad bør males i topp og bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Det er felles varmtvannsbereeder er plassert i låst rom, eier har ikke tilgang til rommet. Varmtvannsbereeder blir derfor ikke kontrollert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjon på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger datert 1948, endringer gjelder: Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag brukes som kontor/soverom ut til stuen.

Kott er fjernet i entré og erstattet med skyvedørgarderobe. Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 24.2.2025	Rapportdato 6.3.2025
-----------------------------------	--------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Ervin Reyes Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kristoffer Messel Telefon: 90949280
Firma: Valua Epost: kristoffer.m@fidens.no
Adresse: Olav helsets vei 5, 0694 Oslo



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytere.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Maries gate 9A, 0368 Oslo
Kommunenr: 301 Glårdsnr: 215 Bruksnr: 214 Festenr:
Seksjonsnr: 10 Andelsnr: Leilighetsnr: H0301
Byggeår: 1941 - Kilde: eiendomsverdi.
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Det er fremlagt faktura fra Instant VVS AS merket: "Tilkobling av kjøkkenet med waterguard" Faktura datert 22.08.2023.	Ja
2023	Det er fremlagt samsvarserklæring fra FEL Elektro AS merket: Bad "Lagt opp og montert 1stk stikk over vask, 1stk stikk til vaskemaskin, 4 stk sgdowlnight, elko dim, vifte i tak, punkt til lys i speil med bryter, varmekabel med ctmlyng termostat og føler,	Ja

	ny kurs og sikring til vaskemaskin, ny kurs og sikring til bad" Samsvarserklæring datert 2023.08.16	
2023	Det er fremlagt garantskjema varmekabler fra FEL Elektro AS merket bad. Datert 2023.08.03	Ja
2023	Det er fremlagt samsvarserklæring fra Datek installasjon AS merket: "SkapKjøkken - Montert ny komfyrsvakt med ny kabel fra skap og ny 25A JFA, i skap på venstre side av stekeovn - Montert ny enkel stikk med ny kabel fra skap og ny 16A JFA, i skap på venstre side av stekeovn - Montert ny 16A JFA til forbruk kjøkken med 1 stk ny enkel stikk ved siden av stikk til stekeovn, 3 stk dobbel stikk under kjøkkenskap, 1stk dobbel stikk i skap til vifte og 1 stk enkel stikk i skap til vifte til belysning overkjøkkenbenk - Montert 1 stk AP9 over skap til vifte med plejd-styring som styrerkjøkkenbelysningStue - Montert ny 4+6 stikkontakt under TV-Benk med egen 16A JFA,trukket 5g2,5, felles jord med oppvaskmaskinkurs. - Montert 1 stk dobbel stikk på vegg gammel boks til stikk, montert 2 stk dobbel stikk langs vegg motsatt fra tv-benkhetet fra innfelt stikk i gammel boks. - Montert ny takboks i nedlektet tak for å få tilgang til gammel takboks, Montert 2 stk plejd styringer til lys - Montert 6 stk spotterfordelt i stue/kjøkken - Montert 1 stk dobbel spot i over bord mellom sofa og tv -Montert trådløs plejd-bryter ved åpning til stueGang - Montert 1 stk stikk på mellomSoverom 1 og soverom 2 - Montert 3 stk spotter i tak - Montert ny takboks under gammel takboks i nedlektet tak, montert brannmelderen over som lokk, plejd styringtil lys sitter i takboks - Montert trådløs plejd-bryter ved inngangsdørSoverom 1 -Montert 2 stk innfelt stikk - Montert kundens lampe i tak - Montert plejd-styring itakpunkt - Montert plejd-bryter ved dørSoverom 2 - Montert 2 stk innfelt stikk -Montert kundens lampe i tak - Montert plejd-styring i takpunkt - Montert plejd-bryter ved dørSoverom 3 - Montert 3 stk innfelt stikk - Montert kundens lampe i tak -Montert plejd-styring i takpunkt - Montert plejd-bryter ved dør" Datert 29.08.2023	Ja
2023	Selger informerer om nytt gulv i entré og på begge soverommene. Arbeid gjort med egeninnsats.	Nei
2023	Selger informerer om eldre tregulv er slippt i 2023. Firma som utført jobber er Amundsen gulv. Faktura mangler.	Nei
2025	Det er fremlagt faktura merker: Pigget opp to fliser, kappet og lagt nye fliser, fuget og satt silikon. Datert: 28.02.2025.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	63	63	0	0	3
Kjeller	11	0	11	0	0
Totalt m²	74	63	11	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	63	63	0	Entré, 2 soverom, kontor/soverom, bad og stue/kjøkken.	
Totalt m²	63	63	0		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist 3 kjellerboder. Bodene er merket med leilighet nr 10. Kjellerbod nr 1 er på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Kjellerbod nr 2 er på ca. 6 m² (medtatt som BRA-e). Kjellerbod nr 3 er på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e).

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

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plating

Type	Balkong
Det er etablert en sørvendt balkong på ca 3 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er gjort oppgradering på balkongen etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekktet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-2
<p>TG-2 er gitt grunnet: Det registreres skade/sprekk i pussen på veggen og malingsavskalling på gulvet. Manglende fall og på balkongen. Det er gjort punktmåling på gulvet og det er ikke registrert tilstedestillende fall.</p> <p>Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 82 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger. Det anbefales full kontroll av gulvet når løse trefliser fjernes. Tiltak vurderes etter kontroll.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Entrédør med malt overflate. Innvendig dør med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 2009. Innvendig dører er skiftet i 2023. Entrédør er skiftet i senere tid, ukjent alder og omfang.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>TG-2 er gitt grunnet: Det registreres punkt råte i listverk mellom balkongdør og vindu. Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskifting av listverk med råteskader må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.</p>	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller evikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.</p> <p>Enkelte sprekker mellom gulv gulvlist.</p> <p>Det registreres fuktmerker i parketten et ved balkongdøren. (Det er kontrollert med fuktmåler på befaringsdagen uten unormale forhold.)</p> <p>Selger informerer om at dette skyldes vann fra gulvplante.</p> <p>Ved enkel nivellering av stue/ kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 21 mm over 2 meter.</p> <p>Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 26 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.</p> <p>Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>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.</p> <p>Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist utbedres ved behov.</p>	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkenet fremstår med normal stand.</p> <p>Kjøkken beskrivelse: Kvik kjøkken fra 2023, kjøkkenet har laminerte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskum med svingbart blande batteri fra tapwell. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekeovnen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstopper.</p>	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
<p>Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.</p>	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger datert 1948, endringer gjelder: Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag brukes som kontor/soverom ut til stuen.</p> <p>Kott er fjernet i entré og erstattet med skyvedørgarderobe. Det er utført bruksending fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspiktig.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>Det er innhentet ekspedisjons dokument datert: 31.august.1951. Kilde plannsyn.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
<p>Takhøyder er målt til: Entré: 2,62 m. Soverom 1: 2,68 m. Soverom 2: 2,66 m. Kontor/soverom: 2,67 m. Stue/kjøkken: 2,59 m. Bad: 2,41 m.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2023.</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>TG-2 er gitt grunnet: Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.</p> <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det er ikke behov for utbedringstiltak utfra at anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlige kontroll av eldre deler bør påregnes.</p>	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>TG-2 er gitt grunnet: Eldre vannrør i sjakten på badet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det er ikke behov for utbedringstiltak utfra at anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlige kontroll av eldre deler bør påregnes.</p>	

6.9 Elektrisk



Sikringskapet er montert i felles trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er montert i felles trappegang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring fra FEL Elektro AS merket: Bad "Lagt opp og montert 1stk stikk over vask, 1stk stikk til vaskemaskin, 4 stk sgdownlight, eiiko dim, vifte i tak, punkt til lys i spill med bryter, varmekabel med ctmlyng termostat og føler, ny kurs og sikring til vaskemaskin, ny kurs og sikring til bad" Samsvarserklæring datert 2023.08.16	
Det er fremlagt garantiskjema varmekabler fra FEL Elektro AS merket bad. Datert 2023.08.03	
Det er fremlagt samsvarserklæring fra Datek installasjon AS merket: "SkapKjøkken - Montert ny komfyrvakt med ny kabel fra skap og ny 25A JFA, i skap påvenstre side av stekeovn - Montert ny enkel stikk med ny kabel fra skap og ny 16A JFAJ skap på venstre side av stekeovn - Montert ny 16A JFA til forbruk kjøkken med 1 stkny enkel stikk ved siden av stikk til stekeovn, 3 stk doble stikk under kjøkkenskap, 1stk dobbel stikk i skap til vifte og 1 stk enkel stikk i skap til vifte til belysning overkjøkkenbenk - Montert 1 stk AP9 over skap til vifte med plejd-styring som styrerkjøkkenbelysningstue - Montert ny 4+6 stikkontakt under TV-Benk med egen 16A JFAtrukket 5g2,5, felles jord med oppvaskmaskinkurs. - Montert 1 stk dobbel stikk på vegg gammel boks til stikk, montert 2 stk doble stikk langs vegg motsatt fra tv-benkhentet fra innfelt stikk i gammel boks. - Montert ny takboks i nedlektet tak for å fåtilgang til gammel takboks, Montert 2 stk plejd styringer til lys - Montert 6 stk spotterfordelt i stue/kjøkken - Montert 1 stk dobbel spot i over bord mellom sofa og tv -Montert trådløs plejd-bryter ved åpning til stueGang - Montert 1 stk stikk på mellomSoverom 1 og soverom 2 - Montert 3 stk spotter i tak - Montert ny takboks under gammel takboks i nedlektet tak, montert brannmelderen over som lokk, plejd styringtil lys sitter i takboks - Montert trådløs plejd-bryter ved inngangsdørSoverom 1 -Montert 2 stk innfelt stikk - Montert kundens lampe i tak - Montert plejd-styring itakpunkt - Montert plejd-bryter ved dørSoverom 2 - Montert 2 stk innfelt stikk -Montert kundens lampe i tak - Montert plejd-styring i takpunkt - Montert plejd-bryter ved dørSoverom 3 - Montert 3 stk innfelt stikk - Montert kundens lampe i tak - Montert plejd-styring i takpunkt - Montert plejd-bryter ved dør" Datert 29.08.2023	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke kjent om det er gjort elektrisk arbeid i boligen mellom 1999 og 2023. Det er kun fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring merket under tiltak gjennomført av selger. TG-2 er gitt da deler av det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på eventuelt arbeid gjennomført før 2023 skulde feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet samt retting av eventuelle avvik for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll på eventuelt arbeid gjennomført før 2023. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er gjennomført arbeid på anlegget etter byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
<p>TG-2 er gitt grunnet: Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer. Reguleringsventil fungerer ikke som tiltenkt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering bør alle arbeider dokumenteres. Utbedring/kontroll av reguleringsventil på soverom 1 bør påregnes. Anlegget bør etteres av fagmann.</p>	

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
<p>Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.</p>	

6.12 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-IU
<p>Det er felles varmtvannsbereider er plassert i låst rom, eier har ikke tilgang til rommet. Varmtvannsbereider blir derfor ikke kontrollert.</p>	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftning av luft.</p>	

6.14 Våtrom: Bad



sluk i dusjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra 2023. Bade har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2023. Pigget opp to fliser, kappet og lagt nye fliser, fuget og satt silikon. Arbeid gjort i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Glippe mellom silikonfug og vegg.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i topp. (Uegnede materialer må fuktbeskyttes.)

Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av silikonfug med sprekk gjøres ved behov.
Dørblad bør males i topp og bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Normal stand i henhold til alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebeholder med dusjhodet, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med en bredde på 90 cm med hvit servant og blandebeholder, elektrisk styrt avtrekksvifte, vannfordeleskap med stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normal stand i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsone og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er fremlagt beskrivelse av utført arbeid av utførende håndverker.
Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

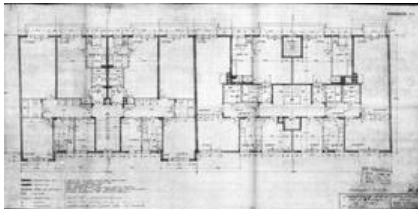
6.18 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for boligsalg

Reyes Suarez, Ervin Ricardo	9578-5998-4-885710	2026-02-02 15:01:14
-----------------------------	--------------------	---------------------

 This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato
2. feb. 2026
Oppdragsnummer
5-0057/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Maries gate 9A, 0368 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Ervin Ricardo Reyes Suarez	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. juli 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 Polisnummer: 85966278 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS AS renoverte hele badet. Juli 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS AS. Det ble gjort so men del av renovering av badet. Juli 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS AS, juli 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datek Installasjon AS. Juli 2023. Montert ny komfyrvakt. Montert nye stikkontakter på kjøkken, stue, gangen og soverommene. Montert plejd-styring som styrer kjøkkenbelysning i stua, gangen og soverommene med tilhørende taklamper/spotter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, det ble kontrollert etter arbeidet ble fullført. Se vedlagt Samsvarserklæring.

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, avløpskyvern 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/setningskader eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra tidligere eier, men jeg kjenner ikke til når det ble foretatt.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

Hvis du som boligkøper har tegnet boligkøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 5-0057/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Reyes Suarez, Ervin Ricardo	2026-02-02

Identifikasjon

 **bankID** Reyes Suarez, Ervin Ricardo

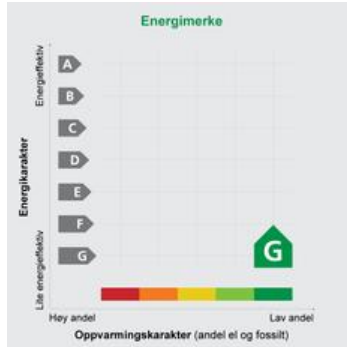


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Maries gate 9A
Postnr	0368
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	214
Seksjonsnr.	10
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1476623
Dato	09.02.2023



Innmeldt av Aagot von der Lippe

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.

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 innnetemperaturen
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.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemaalning i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.



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:	1941
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Parken Eiendomsmegling AS

Att.: Didrik Gundersen

Deres ref.: 5-0057/25
Vår ref.: 224-A-10 Morten Henriksen

Sameiet Mariebo li - Seksjonsnummer 10 - Reyes, Ervin

Deres henvendelse av 10.02.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 10 i Sameiet Mariebo li er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Mariebo li
Org.nr.:	931079034
Seksjonsnr.:	10
Seksjonseier:	Reyes, Ervin
Adresse:	Maries gate 9A, 0368 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	85966278

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	45 584
Andel formue pr 31.12.2025	3 093

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd:	
KABEL-TV OG BREDBÅND	438,00
FELLESKOSTNADER	5 305,00
Totale felleskostnader pr. mnd:	5 743,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Lån

Sameiet har i dag lån i Handelsbanken med lånummer 9053.70.81707. Låneform: Annuitet med innfrielses dato 30.11.2030 – nominell rente 6,70 % - Lånet er per d.d. kr. 1.233.069,-. Det er vedtatt låneøkning til finansiering av vedlikehold, men dette er ikke tatt opp ennå.

Diverse

Det er ikke tillatt å ha dyr i leiligheten uten etter styrets skriftlige samtykke. Kfr. husordensreglene. NB! Kun fysiske personer kan kjøpe leilighet i sameiet. Parkeringsplass følger ikke med i salget. Parkeringsplass følger etter ansiennitet og styres av styret. Se for øvrig [Lettslyrt](#).

Styret

Styreleder: Kjersti Svård Løberg, e-post: lobergkjersti@gmail.com, mob 91108493.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 5 743,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.725,- ink. mva

Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 02.02.2026
for Sameiet Mariebo li

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /s/

Innkalling

Årsmøte 2025

Mariebo

Tidsrom	08. april 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	26. mar. 11:31
Møteform	Fysisk
Møteleder	Morten Henriksen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Karl Ove Aarbu Thomas Borgvang

Kommentar
via Microsoft Teams



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Karl Ove Aarbu, Thomas Borgvang

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsberetning 2024

Beskrivelse

Forslag til vedtak: Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Vedlegg

Mariebo Årsberetning 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse

Resultatregnskapet for 2024, som viser et overskudd på kr 152.115,-, anbefales godkjent. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

Vedlegg

MARIEBO - Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Uavhengig_revisors_beretning_Mariebo_IL_Sameie.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Forslag til vedtak: Styret foreslår et totalt honorar på kr 60.000,- + AGA til intern fordeling for siste styreperiode.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Saker fra styret

5.1. Vedlikehold av fyringsanlegget

Beskrivelse

Fyringsanlegget trenger nødvendig vedlikehold. Vi har innhentet tilbud på ny sirkulasjonsmotor og delestrømsfilter. Dette vil komme på ca. kr. 200.000,-. Vi trenger å utvide lånet vårt for å få til dette, og vi vil dermed komme til å øke fellesutgiftene våre ifht. dette. Økningen vi skje fra 01.07.2025. Vi ber om sameiernes tilslutning til dette.

Forslag til vedtak:

Sameiet må utføre nødvendig vedlikehold på fyringsanlegget. Styret ber årsmøtet om fullmakt til å finansiere dette med låneopptak på inntil kr 200.000,-.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Forslag 3

Blank

6. Valg

Styreleder

Kjersti Løberg (For 2 år)

Styremedlem (2 til valg)

Kristian Emil Fossholm (For 1 år)

Thomas Borgvang (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Cathrine Maske (For 2 år)

Karl Aarbu (For 2 år)

Protokoll

Årsmøte 2025

Mariebo

Tidsrom	08. april 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	26. mar. 11:31
Møteform	Fysisk
Møteleder	Morten Henriksen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Karl Ove Aarbu Thomas Borgvang

Kommentar
via Microsoft Teams



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.3. Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen ble valgt som møteleder.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Morten Henriksen ble valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Karl Ove Aarbu, Thomas Borgvang

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Karl Ove Aarbu og Thomas Borgvang ble valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

12 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsberetning 2024

Beskrivelse

Forslag til vedtak: Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Vedlegg

Mariebo Årsberetning 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrets årsberetning for 2024 ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse

Resultatregnskapet for 2024, som viser et overskudd på kr 152.115,-, anbefales godkjent. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Budsjettet for 2025 anbefales tatt til orientering.

Vedlegg

MARIEBO - Årsoppgjørspakke 2024.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_Mariebo_II_Sameie.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.
Budsjettet for 2025 ble tatt til orientering.

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Forslag til vedtak: Styret foreslår et totalt honorar på kr 60.000,- + AGA til intern fordeling for siste styreperiode.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Foreslått styrehonorar på totalt kr 60.000,- + AGA ble enstemmig godkjent.

5. Saker fra styret

5.1. Vedlikehold av fyringsanlegget

Beskrivelse

Fyringsanlegget trenger nødvendig vedlikehold. Vi har innhentet tilbud på ny sirkulasjonsmotor og delestrømsfilter. Dette vil komme på ca. kr. 200.000,-. Vi trenger å utvide lånet vårt for å få til dette, og vi vil dermed komme til å øke fellesutgiftene våre ifht. dette. Økningen vi skje fra 01.07.2025. Vi ber om sameiernes tilslutning til dette.

Forslag til vedtak:

Sameiet må utføre nødvendig vedlikehold på fyringsanlegget. Styret ber årsmøtet om fullmakt til å finansiere dette med låneopptak på inntil kr 200.000,-.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsmøtet ga styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 200.000,- for å finansiere vedlikehold av fyringsanlegget. Beslutningen for låneopptak var enstemmig.

6. Valg

Styreleder

Kjersti Løberg (For 2 år)

Vedtak

Kjersti Løberg ble valgt som styreleder for 2 år.

Styremedlem (2 til valg)

Kristian Emil Fossholm (For 1 år)

Thomas Borgvang (For 2 år)

Vedtak

Kristian Emil Fossholm og Thomas Borgvang ble valgt som styremedlemmer for hhv 1 og 2 år.

Varamedlem (2 til valg)

Cathrine Maske (For 2 år)

Karl Aarbu (For 2 år)

Vedtak

Karl Aarbu og Cathrine Maske ble valgt som varamedlemmer for 2 år.

Signaturer

Morten Henriksen /sign

08.04.2025 19:22

Thomas Borgvang /sign

08.04.2025 23:40

Karl Ove Aarbu /sign

09.04.2025 12:29

Sameiet Mariebo II



Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Mariebo II Org.nr. 931079034
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Mariebo II

Resultatregnskap år 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note			
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 663 548	1 584 096	1 663 000
Inntekter omsorgsbolig		41 851	42 750	45 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		176 400	176 400	176 000
Andre inntekter	1	5 910	350	0
Sum inntekter		1 887 709	1 803 596	1 884 000
Kostnader				
Lønn	2	68 460	68 460	68 000
Kommunale avgifter		325 160	257 660	320 000
Strøm og varme		404 318	468 365	400 000
TV og bredbånd		172 512	176 632	176 000
Andre driftskostnader	3	24 862	24 626	26 000
Vaktmester og renhold	4	119 968	110 570	120 000
Reparasjon og vedlikehold	5	340 079	412 351	320 000
Forretningsførsel og honorarer	6	57 289	57 176	65 000
Forsikring		112 766	99 325	110 000
Andre kostnader	7	8 505	5 764	4 000
Sum kostnader		1 633 917	1 680 929	1 661 000
Driftsresultat		253 792	122 667	223 000
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter		10 962	22 258	11 000
Finanskostnader		112 639	105 237	110 000
Sum finans	8	-101 677	-82 979	-97 000
Resultat		152 115	39 688	126 000

Sameiet Mariebo II

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		41 141	1 137
Forskuddsbetalte kostnader		139 174	80 654
Sum fordringer	9	180 315	81 791
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	131 526	327 162
Sum omløpsmidler		311 841	408 954
Sum eiendeler		311 841	408 954

Sameiet Mariebo II

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 393 650	-1 393 650
Årets resultat		152 115	0
Sum egenkapital	11	-1 241 535	-1 393 650
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	1 456 409	1 647 270
Sum langsiktig gjeld		1 456 409	1 647 270
Leverandørgjeld		57 098	110 505
Forskudd fra kunder		39 295	44 828
Påløpte renter		573	0
Sum kortsiktig gjeld		96 966	155 333
Sum egenkapital og gjeld		311 841	408 954

OSLO, 15.03.2025
Styret for Sameiet Mariebo II

Filip Degraasi Westad
Styrets leder

Kjersti Svård Løberg
Styremedlem

Kristian Emil Fossholm
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i høyt gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Postkasse - og dørskilt	0	350	0	0
Salg av nøkler	5 910	0	0	0
Sum andre inntekter	5 910	350	0	0

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 000	9 000
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 000	74 000

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 000 Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie container o.l.	5 278	0	6 000	6 000
Driftsmateriale	0	5 651	0	0
Snømåking	19 584	18 975	20 000	20 000
Sum andre driftskostnader	24 862	24 626	26 000	26 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	64 315	57 756	60 000	65 000
Vaktmesterhonorar	55 653	52 814	60 000	60 000
Sum vaktmester og renhold	119 968	110 570	120 000	125 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
vedlikehold bygg	229 154	288 341	275 000	250 000
Vedl. heis	88 774	104 738	25 000	25 000
Vedl. uteareal	22 151	19 273	20 000	24 000
Sum vedlikehold	340 079	412 351	320 000	299 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	10 485	12 176	12 000	12 000
Honorar for forretningsførsel	46 824	45 000	48 000	50 000
Honorar for økonomisk bistand	0	0	5 000	5 000
Sum honorar	57 289	57 176	65 000	67 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	624	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	3 100	2 900	0	0
Bankgebyr	4 515	2 243	4 000	4 000
Øredifferanser	0	-3	0	0
Andre gebyrer	890	0	0	0
Sum andre kostnader	8 505	5 764	4 000	4 000

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt kundefordringer	1 144	1 221	0	0
Forsikringsutbytte	9 818	21 037	11 000	13 000
Sum finansinntekter	10 962	22 258	11 000	13 000
Renter Lån	112 639	105 237	0	0
Annen rentekostnad	0	0	120 000	110 000
Sum finanskostnader	112 639	105 237	120 000	110 000
Sum finans	-101 677	-82 979	-109 000	-97 000

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	41 521	1 137
Gebyrer til BF	-380	0
Sum kundefordringer	41 141	1 137
Periodiserte kostnader	139 174	80 654
Sum andre fordringer	139 174	80 654
Sum fordringer	180 315	81 791

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Oppjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-1 393 650	-1 433 337
Årets resultat	152 115	39 688
Egenkapital 31.12	-1 241 535	-1 393 650

Note 12 Langsiktig gjeld**Lån 9053. 70. 81707**

Renter 31.12.24: 7,2%, løpetid 8 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

1 850 000

Nedbetalt tidligere

202 730

Nedbetalt i år

190 861

Lånesaldo 31.12

1 456 409

Beregnet innfrielsesdato: 22.11.2030

Sum langsiktig gjeld

1 456 409

Disponible midler	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	253 620	400 971
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	152 115	39 688
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-190 861	-187 038
B. Årets endring i disponible midler	-38 746	-147 380
C. Disponible midler 31.12	214 874	253 620

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Sameiet Mariebo II

VEDTEKTER

(med endringer senest av 15. april 2004, 26. september 2007, 31. mars 2008 og 4. april 2018)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Mariebo II.

Det omfatter 35 eierseksjoner i eiendommen Maries gate 9, gnr. 215 bnr. 214 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er årsmøtet. I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen sendes primært per e-post, men per brevpost til dem uten kjent e-postadresse. Årsmøtet innkalles med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen. Innkallingen sendes primært per e-post, men per brevpost til dem uten kjent e-postadresse.

§ 4

Sameiet ledes av et styre på tre personer, i tillegg til ett eller to varamedlemmer som alle velges for ett år av gangen. Det skal etterstrebtes at begge oppganger er representert i styret.

Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

§ 5

2

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

§ 6

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

§ 7

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

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

§ 8

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

Salg eller utleie (herunder også utlån) av leilighet krever styrets samtykke på forhånd. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Utleier plikter å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens/leietagerens navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

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

Til dekning av sameiets utgifter som porttelefonskilt, postkasseskilt m.m, i forbindelse med innflytting av nye seksjonseiere og nye leietagere innkreves et fast beløp. Beløpet fastsettes av styret.

§ 9

Seksjonseiere plikter på forhånd å informere sameiets styre skriftlig om alle bygningsmessige endringer som ønskes foretatt i leilighetene.

§ 10

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 1. januar 2018 og 1. juli 2018.

Sameiet Mariebo II

HUSORDENSREGLER

(med endringer av 30. mai 1995, 26. september 2007, 31. mars 2008, 7. mai 2013, 5.april.2017, 7. mai 2024)

1. Formål

Formålet med disse regler er at Maries gate 9 skal være et hyggelig sted å bo, at vi tar hensyn til hverandre, og bidrar til felles trivsel og trygghet.

2. Hensyn til hverandre

Alle plikter å vise hensyn og påse at leiligheter og fellesarealer brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Innenfor dette tidsrommet må det vises særlig hensyn.

3. Støy

Det er svært lytt i gården og alle må derfor ta spesielt hensyn til dette. Lyd fra radio, TV, musikkmaskiner og musikkinstrumenter, sang og høyrøstet samtale kan ofte være meget sjenerende for naboer. Lydnivået, så vel i den enkelte leilighet som i trapper og fellesrom, bør være lavest mulig. Høytalere må ha et støydempende underlag mellom seg og veggen eller gulvet, og må ikke festes på vegg til naboelighet. Støybringende håndverksarbeid må ikke utføres etter kl. 19.00 på hverdager, ikke på lørdager før kl 10.00 og etter kl. 17.00, og ikke på søn- og helligdager. Støyende arbeider skal alltid varsles skriftlig til styret og til andre beboere gjennom oppslag i oppgangen. Det skal informeres om arbeidets varighet.

4. Parkering

Sameiet har fem parkeringsplasser som leies ut til sameiere for en fast månedlig leie. Leien fastsettes av styret og skal være i tråd med tilsvarende parkeringsleie i nabolaget. Ved tildeling av ledig parkeringsplass følges prinsippet om at den sameier med lengst ansiennitet og fast bostedsadresse i Mariesgt. 9 tildeles plassen. Når ingen sameiere ønsker å leie parkeringsplass kan plassen leies ut til andre.

Av sikkerhetsmessige grunner (brann- og sykebiler) er parkering i innkjørselen strengt forbudt. Særlig gjelder dette mellom inngangene i Maries gate 9. Feilparkerte biler kan taues bort for eiers regning uten varsel.

5. Fellesarealer

Fellesarealer i oppganger, på loft og i kjeller må ikke brukes som oppholdsplass for diverse gjenstander så som f.eks. ski, sykler, møbler, emballasje osv.

2

A. Hage og tørkeplass

Disse er til felles benyttelse. Når det ikke henger tøy til tork, kan lufting og banking av tepper o.l. gjøres på tørkeplassen. Lufting og risting må ikke forekomme fra vindu eller balkong. Snorer og tørkestativ skal ikke brukes på søn- og helligdager.

B. Avfallscontainere

Avfall skal kastes i avfallscontainere som er plassert i Mariesgate foran inngang A. Avfallet skal være innpakket slik at sjenerende lukt, støvdannelse osv. unngås. Oslo kommunes opplegg for kildesortering skal etterkommes. Bare papp/papir kastes i papircontainer. Grønne poser med matavfall, blå poser med plastavfall, og andre poser med restavfall kastes i avfallcontainer. Skulle det inntreffe at containerne er fulle skal avfallet tas med inn igjen i påvente av tømming.

C. Balkongene

Balkonger, dører og vinduer er deler av leilighetene. Vedlikehold er derfor hver enkelt eiers ansvar.

Brannutgangen skal alltid være stengt/låst, men den skal til enhver tid kunne åpnes fra utsiden. Balkong og nødutgang må ikke blokkeres av unødvendige gjenstander.

Balkongene skal holdes pene og ryddige. Balkongkassene skal beplantes om sommeren. Om vinteren skal balkongene holdes fri for snø og is.

D. Fellesarealer

Ved utskifting av entredør til leilighetene er sameierne forpliktet til å skifte til dør type JØMNA TM3, malt i NCS 5030 R90B.

6. Skilt

Styret har ansvar for å skifte skilt til porttelefonen og postkassen når nye sameiere og nye leietagere flytter inn.

7. Annet

Beboerne må påse at pakninger i vannkraner, ventiler osv. er i orden slik at sjenerende sus i rørene unngås. Vedlikehold av sluk på bad, radiatorer og rør som er tilkoblet gårdens stigeledninger for varmt og kaldt vann, er den enkelte eiers ansvar. Det skal ikke tappes badevann mellom kl. 23.00 og 06.30. Lufting gjennom entredøren er ikke tillatt.

8. Dyrehold

Det er ikke tillatt å ha dyr i leilighetene uten etter styrets skriftlige samtykke. Det er ikke tillatt å mate katter eller fugler på sameiets uteområder. Det er tillatt å mate fugler fra den enkeltes balkong eller vindu.

9. Låsing

Alle må være med og påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller inn til bodavdelinger, fyrhus og vaskekjeller skal alltid være låst. Alle må være med og passe på at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytter-dører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

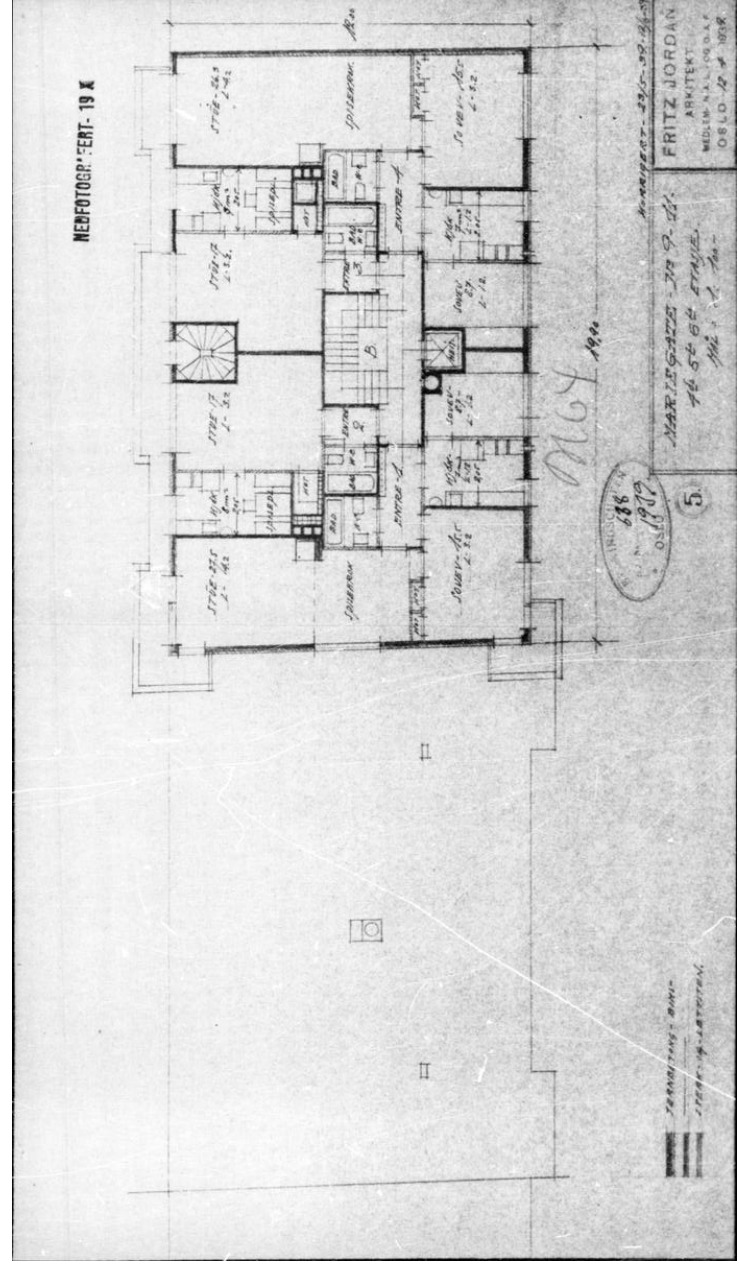
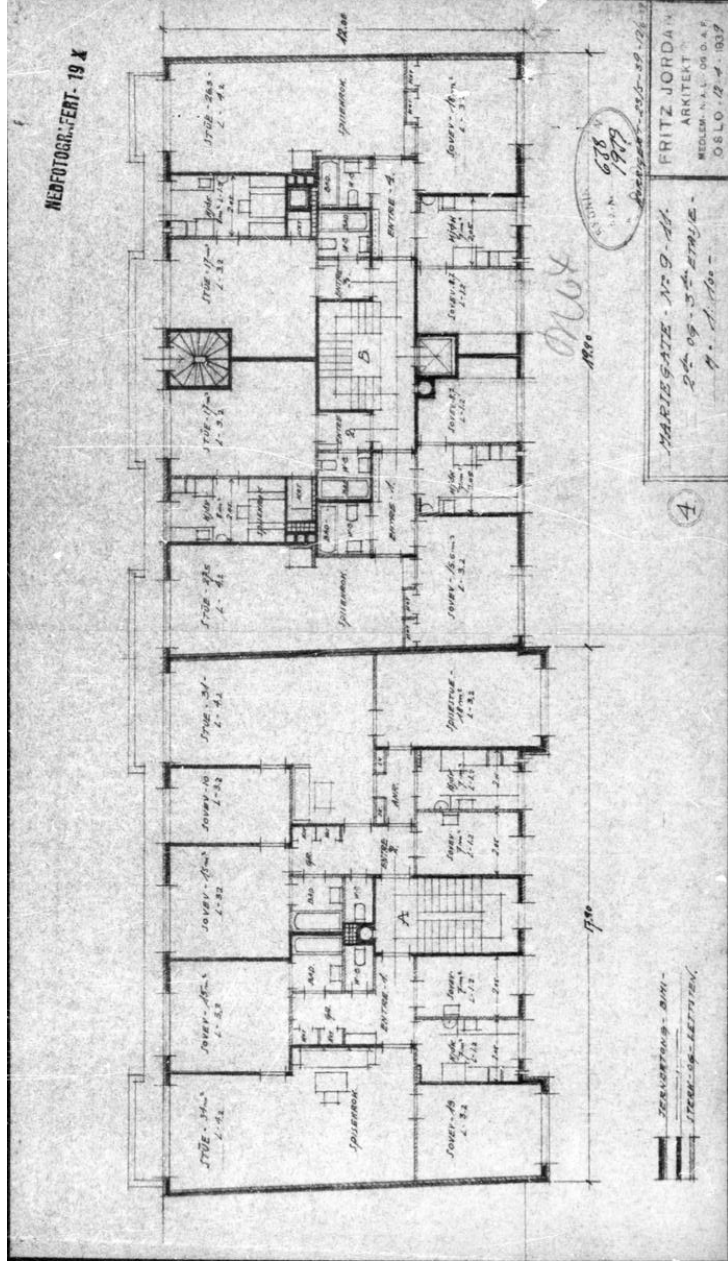
10. Ansvar

Hver enkelt beoer har ansvar for skade som oppstår ved overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og av leieboere, eller andre personer som er gitt adgang til leilighet/sameiet.

11. Klager

Klager over brudd på disse regler eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes klagen skriftlig. Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at leiligheten blir solgt i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.



ANMELDELSE.

11 bl. tegninger.

V.D.

638/39

OSLO

Dupliket I sendt Brønnejefen.

" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 9 og 11 Mariæ gate.

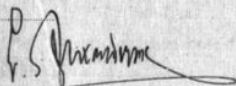
Innlevert 25. april 1939.

Attestert 31. aug. - 51.

Oversendes hr. oppmålingsjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26-4-1939.

V



Oppmålingschefen

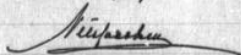
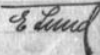
Mot 27. APR 1939

*Sendes hr. reguleringsjefen
oplysning for nr. 9 og 11 Mariæ gate er vist
med grønt på situasjonsplanen Bl. 1!*

- Oslo 2/5-1939

Hr. chefen jr. nr.

MOT 2 - MAJ 1939



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Saksnr: 201618140-4

Side 2 av 2

CHRISTIANIA RØRLEGGEBEDRIFT AS
Jernbaneveien 1
0667 OSLO

Deres ref.: Espen Engebretnsen	Vår ref.: 201618140-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: May Holm	Dato: 07.11.2017 Arkivkode: 531
Byggeplass:	MARIES GATE 9B	Eiendom:	215/214/0/0
Tiltakshaver:	HILDE MARIE HALSET HØGH	Adresse:	FAGERSTRANDVEIEN 24 A, 1368 STABEKK
Søker:	CHRISTIANIA RØRLEGGEBEDRIFT AS	Adresse:	Jernbaneveien 1, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maries gate 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 06.11.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HILDE MARIE HALSET HØGH, FAGERSTRANDVEIEN 24 A, 1368 STABEKK,
hildeh.hogh@dnb.no



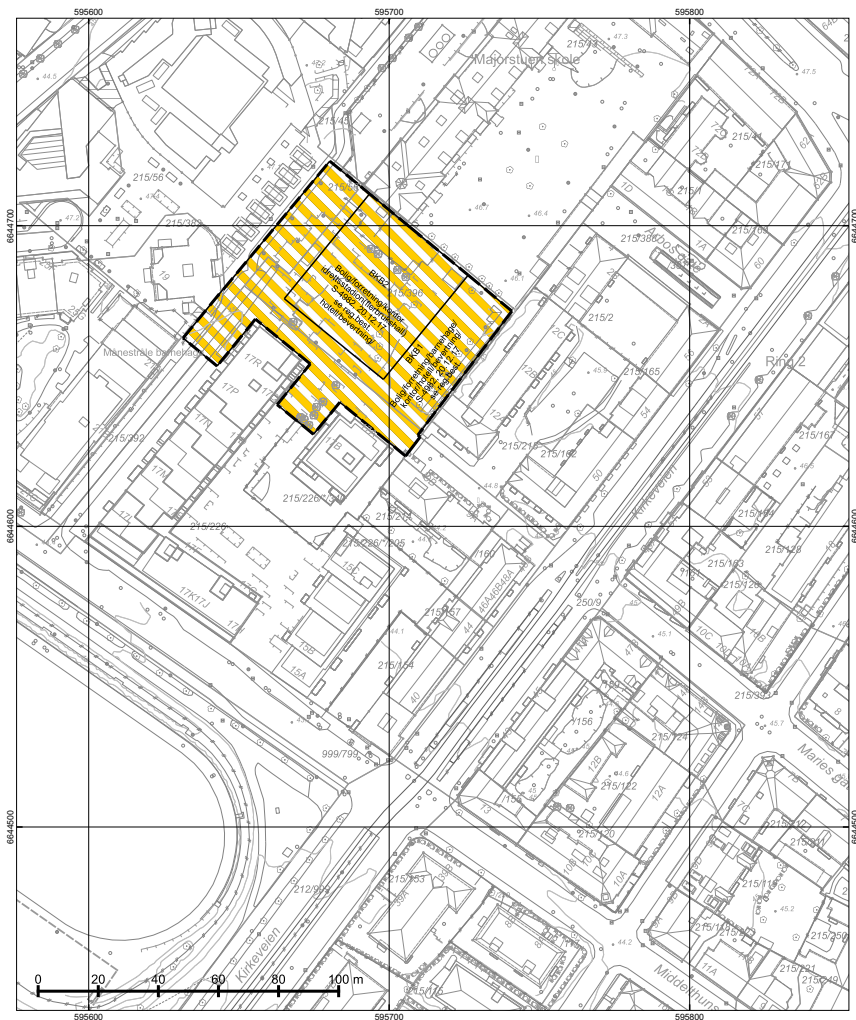
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

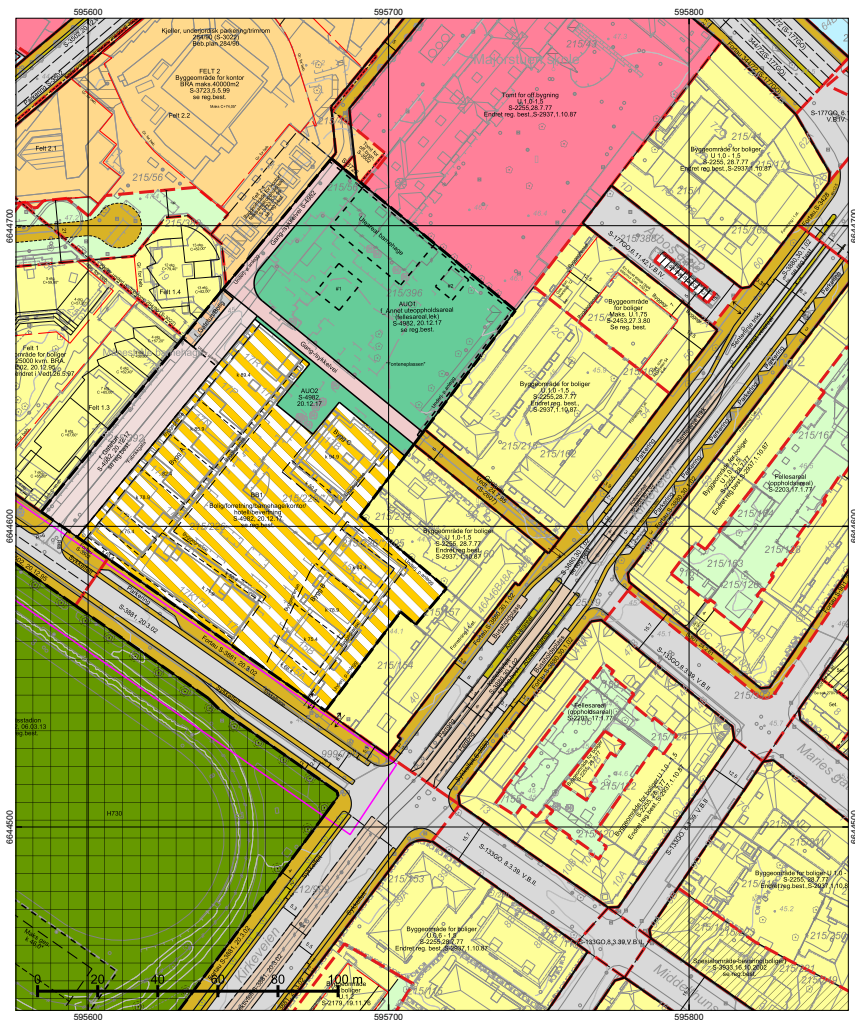
Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune






































































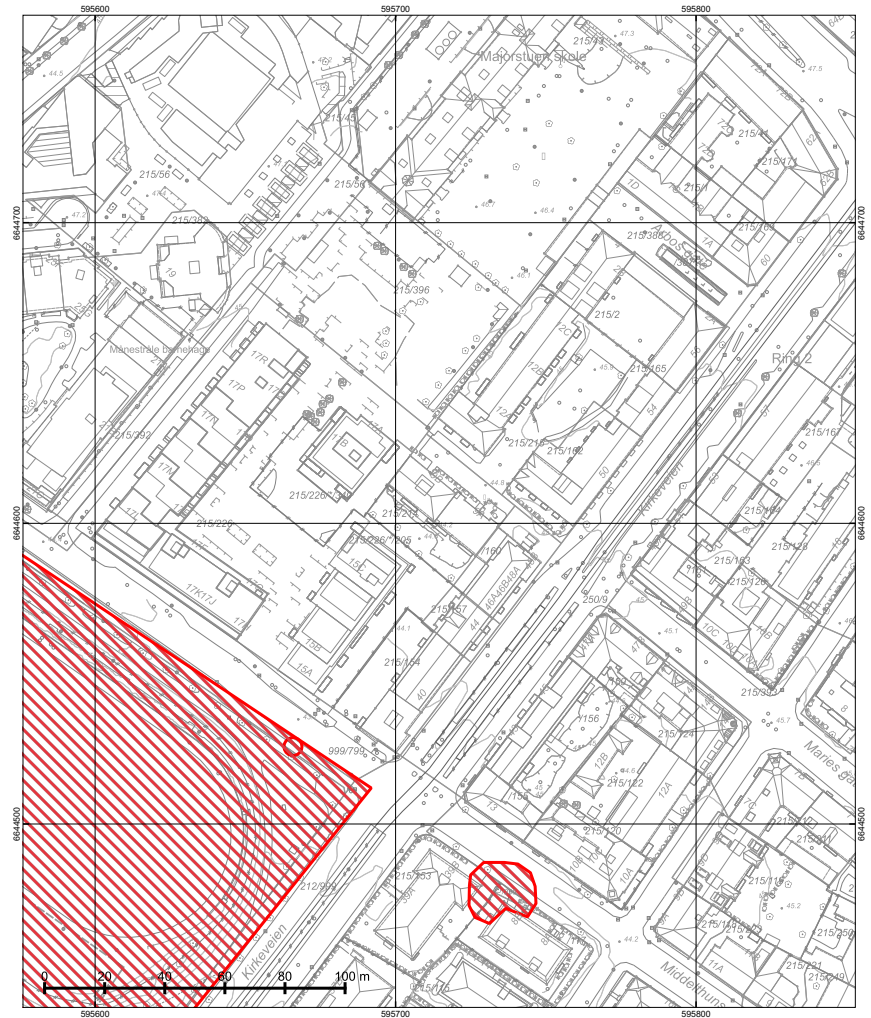
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 10.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p align="center">Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 326962/ 86505267</p> <p>Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP</p> <p>Adresse: MARIES GATE 9A</p> <p>Gnr/Bnr: 215/214</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>	<p>Originalformat: A3</p>

<p>Oslo</p> <p>Dato: 10.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p align="center">Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 326962/ 86505267</p> <p>Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP</p> <p>Adresse: MARIES GATE 9A</p> <p>Gnr/Bnr: 215/214</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>	<p>Originalformat: A3</p>

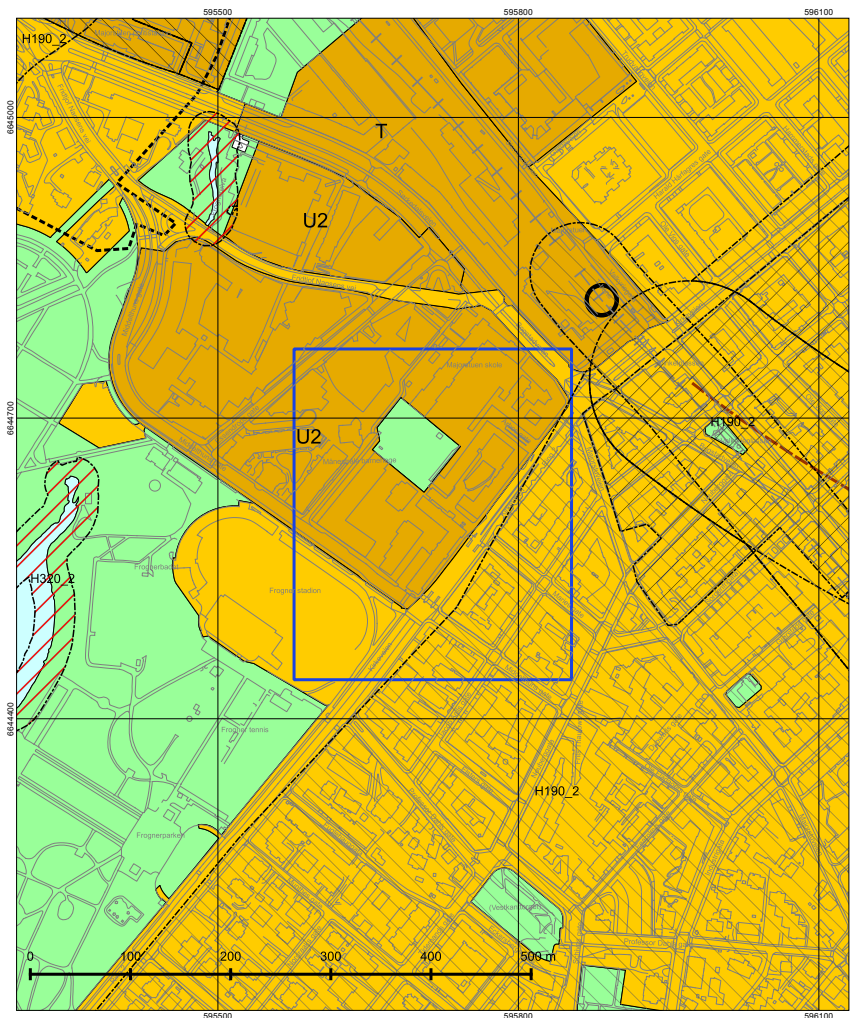
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal		72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal		73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		76 - Felles underjordisk anlegg
	76 - Felles underjordisk anlegg		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	121 - Forretning og kontor		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	141 - Forr./kontor/offentlig		913 - Formålavgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	162 - Skole m.tilh.anlegg		932 - Regulert kant kjørebane
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		934 - Regulert trikkespor
	311 - Annet veiareal		936 - Regulert fotgjengerovergang
	312 - Fortau		964 - Regulert u-gradgrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Formålgrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1430 - Idrettsstadion		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	Inn-/utkjøring		Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares		
			RpRegulertHøyde
			Grense for bebyggelse
			Byggegrense
			Beregnet senterlinje veg
			Regulert kjørefelt
			Underjordisk anlegg
			Byggegrense
			Byggelinje
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 328962/ 86505267 Adresse: MARIES GATE 9A Gnr/Bnr: 215/214	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- - - - - Banetrase (ikke juridisk)
- +— Fjordtrikk (ikke juridisk)
- - - - - Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ⊕ Spredt boligbebyggelse
- - - - - Bestemmelsesgrense
- · · · · Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- - - - - H570 - Bevaring kulturmiljø
- - - - - H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- - - - - H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- - - - - H810_2 - Krav om felles planlegging
- - - - - H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- - - - - H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- - - - - H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- - - - - H190 - Andre sikringssoner
- - - - - H310_1 - Kvikkleire
- - - - - H310_2 - Steinsprang
- - - - - H320_1 - Stormflo
- - - - - H320_2 - Elveflom
- - - - - H390 - Deponi

 Oslo

Dato: 10.02.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 326962/86505267
 Deres ref.: 40865/ DIGU@MNSNOP

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.pba.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.



Oslo kommune

Oslo 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>



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

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

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

V240785



V240785

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for Middelthuns gate 17 - Byggeområde for kontor og spesialområde - bevaring/kontor (S-2607)

Vedtaksdato: 24.07.1985

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [198504230](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Nytt vedt. på del av denne saken, se 284/90.

Knytning(er) mot andre planer: S-2607

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSVEDTAK

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN MED REGULERINGS-BESTEMMELSER FOR MIDDELTHUNS GATE 17 - BYGGEOMRÅDE FOR KONTOR OG SPESIALOMRÅDE - BEVARING/KONTOR (S-2607).

VEDTAK

Byplansjefen vedtar i medhold av delegert myndighet og §28 nr. 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo, endring av stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 17 (S-2607) som vist på kart datert Oslo byplankontor 21.6.85 og endring av reguleringsbestemmelsesens § 4b til å lyde:

"Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $u=1,75$ tilsvarende ca 24500 m²."



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreliggende uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturiltak. Plan- og bygningsetaten vil avvete hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord:	02 180	Bankgiro: 1315.01.01357
Boks 364 Sentrum	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenteret:	23 49 10 00	Org.nr.: 971 040 823
0102 Oslo	www.pbe.oslo.kommune.no	Telefaks:	23 49 10 01	MVA
		E-post:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no	

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurusoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig ferskvannskaliitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen

GJELDENE 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. Ansvar 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.
 - Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen
 Formidlingsenheten

Postadresse: Telefon: 23 49 10 00
 Vahls gate 1
 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
 Postgiro: 0800.10.41300
 Org.nr.: 971 040 823



Nordvik

Kontaktinformasjon



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

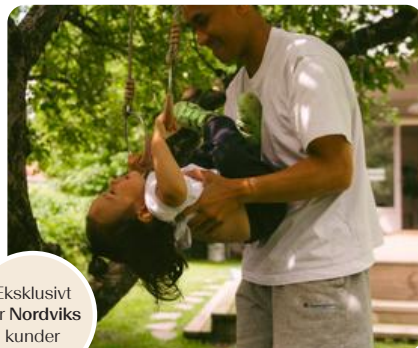
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Maries gate 9A 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 214, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

