NORDVIK

Maridalsveien 86A

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Maridalsveien 86A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Andre vedlegg
39	Egenerklæringsskjema
46	Tilstandsrapport
62	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.11.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende 3-roms ved Mølla og Akerselva - Bad 2024 - Balkong med utsikt & peis - Vinduer 2021 - Sjelden ro midt i byen

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**170 840,-**
Totalpris	**6 960 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 675,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1856**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Maridalsveien 86A, en sjarmerende og gjennomført leilighet med en helt spesiell kombinasjon av historisk bymiljø, flott utsikt og en sjelden ro midt i Oslo. Her bor du i et lite og hyggelig sameie med nærmest landsbyfølelse, samtidig som byens mange tilbud ligger like i nærheten.

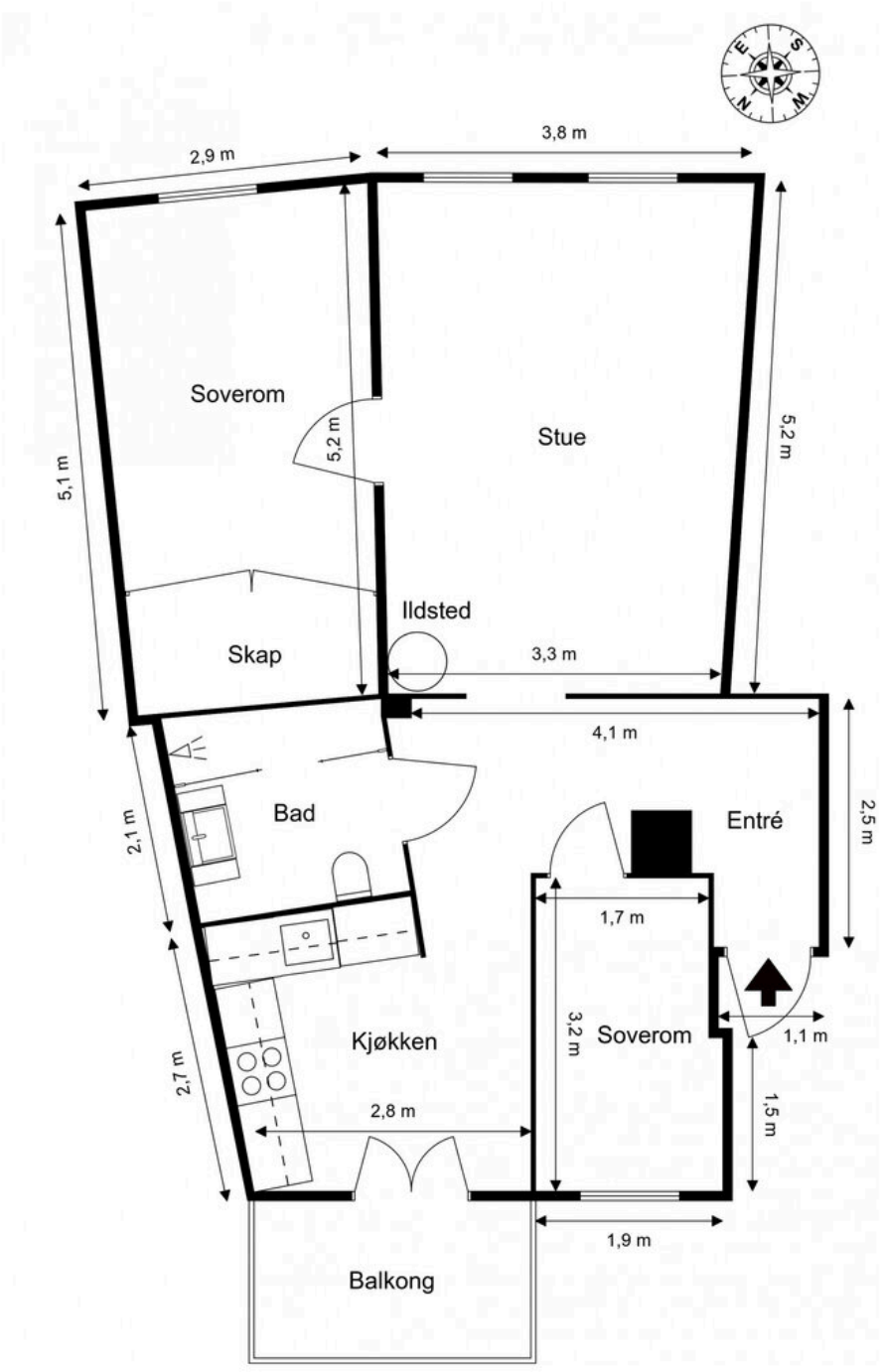
Verdt å merke seg:

- Sjarmerende leilighet med lun og koselig atmosfære
- Flott utsikt og svært gode lys- og solforhold
- Balkong med kveldssol og utgang fra kjøkkenet
- To soverom med fleksible bruksmuligheter
- Bad totalrenovert i 2024
- Vinduer skiftet i 2021
- Vedovn i stuen
- Lite og sosialt sameie med kun syv boenheter
- Kort vei til Alexander Kiellands plass, Sagene, Grünerløkka og Akerselva
- Sjelden rolig beliggenhet til å være så sentral

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Maridalsveien 86
3. Etasje



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.
















AEG






















P
09-20
(09-20)
PARKERING
FORBUDT
ED 57969





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0435/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 86A, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 289, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Elias Valdemar Lundh

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
169 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 960 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 973 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1856

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod på ca 1,4 m²
Total BRA: 1 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. I tillegg disponeres en bod i bakgården (utvendig bod) som leies av naboene i Maridalsveien 86B.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra

eier. Det
er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Innhold
3. etasje: Stue, kjøkken med utgang til balkong, 2 soverom, bad og entre. Leiligheten disponerer i tillegg to boder.

Standard
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Utgang til balkong.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Vinduer og dører:
- Vinduer i trerammer med 3- lags glass fra 2021
- Balkongdør med 2 lags glass fra 2015
- Entredør i finer utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2024: Totalrenovering av bad.
2021: Utskiftning av vinduer.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggvisjon Totalrenovering av bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggvisjon Totalrenovering av bad.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Fasade Utskiftning av alle vinduer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det er setningsskader som oppstod under oppføringen av huset.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rodeløkka Takst AS 3 November 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Sameiet har vedtatt å forsterke en vegg i bygget. Dette forventes å medføre en økning i de månedlige felleskostnadene på
ca. 400 kr.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det er fremlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken- Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredning er over 20 år og det er fuktmerker i skap og benkeplate.

Kjøkken- Avtrekk:
Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri.

Etasjeskille og gulv på grunn:
-Merkbare skjevheter i etasjeskiller/gulv på grunn.
-Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m.

Avløpsrør:
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger:
Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Våtrom- Fallforhold:
Svakt fall på gulv i lekkasjesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Det er ikke avdekket forhold som er gitt tilstandsgrad 3 (TG3) i tilstandsrapporten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder:
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, fryser, vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Ingen fastmonterte gjenstander følger med boligen i salget

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Samstyret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Samstyret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.
Omfattende korttidsutleie, vil kunne utgjøre saklig grunn for å nekte utleie.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 675,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, driftskostnader, forsikring, forretningsførsel, varmtvann, brannalarm, trappevask, leie av utvendig bod og TV og internett.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr: 1 659,-
Renovasjonsgebyr: 38 246,45
Vann- og avløpsgebyr: 67 807,56
Oppgitt beløp er et estimat for hele året og hele sameiet-endelig fakturert beløp kan avvike.
Kommunale avgiftter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Vedfyring ca. kr 1500,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 532 663,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 130 651,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra Telia, inkludert i fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Maridalsveien 86 A, orgnr. 982029996

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Maridalsveien 86A, og har gårdsnummer 219 og bruksnummer 289 i Oslo kommune.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.06.1989.
Sameiet består av 7 boligseksjoner.
Sameiet har Samstyre, der alle boligseksjoner er representert i styret.
Styre og forretningsfører:
- Styreleder: Tor Håkon Hellebostad
- Forretningsfører: Asbjørn Hageli

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
Kun fysiske personer kan eie seksjoner i sameiet.

Naboen, Maridalsveien 86B, er i gang med å restaurere et historisk hus, og arbeidet forventes ferdigstilt sommeren 2027. Bygningen hadde tidligere et mindre sjarmerende uttrykk fra 1970-tallet, men blir nå tilbakeført til sitt opprinnelige utseende fra 1700-tallet. Dette er en svært positiv utvikling
for nabolaget, til stor glede for de som bor her.
Det er avdekket rehabiliteringsbehov i vegg mot Maridalsveien 86B. Løsninger og prisestimeringer diskuteres i disse dager. Men det må påregnes utgifter mellom 25 000,- til 100 000,- per boenhet.

Ikke hele bygården eies av sameiet. Delen der bodene står tilhører nabobygget som har bruksrett til sameiets inngang. Sameiet leier tilgang til boder fra nabogården.

Forretningsfører
Asbjørn Hageli

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pr. 03.11.2026 ingen fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 158,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 15 396,- (2025)
Underskuddet skyldes hovedsakelig økning i kommunale avgifter og forsikring.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 86 110,-(2026)

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad vår og høst.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Forsikring
Polisenr. SP378703

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 269 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet bakgård med sittegrupper.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet i populære Iladalen.

Maridalsveien 86A ligger i sjarmerende Iladalen, et veletablert og attraktivt boligområde på Ila, med en helt egen atmosfære. Her preges nærmiljøet av historisk bebyggelse, hyggelige bygårder og et levende, men samtidig tilbaketrukket bomiljø. Området har en nesten småbyaktig følelse, hvor det er lett å bli kjent med både naboer og nærmiljø. Her bor man skjermet fra den mest hektiske sentrumspulsen, samtidig som byens mange tilbud ligger innen behagelig rekkevidde.

Nærområdet byr på en hyggelig blanding av byliv og grønne omgivelser. Iladalen park er et naturlig samlingspunkt for både store og små, mens Alexander Kiellands plass byr på et levende nærmiljø med hyggelige kaféer, restauranter og uteserveringer. Her finner man også Kiellands Hus med blant annet dagligvarebutikk, apotek og øvrige servicetilbud. Området har en egen lokal identitet, med sjarmerende bygårder, små nisjebutikker og populære nabolagssteder som bidrar til den hyggelige atmosfæren.

En kort spasertur unna ligger Akerselva med sine flotte turstier, grønne lunger og historiske industribebyggelse. Her kan man følge elveløpet gjennom byen, forbi fossefall, gamle industribygg, broer og hyggelige parkområder. I retning Grünerløkka og Vulkan finner man blant annet Mathallen, et spennende utvalg av restauranter, kaféer og et levende kulturliv. Også Sagene og St. Hanshaugen ligger innen behagelig gangavstand og byr på hver sine særpregede bymiljøer.

Beliggenheten gir gode muligheter for en aktiv og sosial hverdag, med treningssentre, parker og turmuligheter like i nærheten. Kollektivtilbudet er godt, med buss og trikk innen kort gangavstand og enkel forbindelse videre til sentrum, Majorstuen og øvrige deler av byen.

Her får man en sjelden kombinasjon av urbant byliv, historisk sjarm og grønne rekreasjonsområder. Et hyggelig og levende nabolag med en tilbaketrukket atmosfære – hvor man kan nyte roen hjemme, samtidig som alt Oslo har å by på ligger like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1875.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest på oppføring av balkonger, datert 24.09.2015.
- Ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, datert 26.06.2020.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med originale byggetegninger.
Det foreligger seksjoneringstegninger fra 27. juni 1989, samt plantegninger fra 22. september 1989 utarbeidet til en rehabilitering som er gitt ferdigattest 28.03.1990. Disse tegningene samsvarer med dagens rombruk.

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

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

i kommunen.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Spesialområde- bevaring/boliger- industri S-2506. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Maridalsveien 86 B - fasadeendringer, utbedring og heving av hovedhus
Det søkes om fasadeendringer, utbedringer og 30 cm heving av hovedhuset i Maridalsveien 86B.
Bygget er hevet og gjenstående arbeider er på fasade.
Saksnummer: 2025/16345 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025/ 15.03.2024
Denne saken er en fortsettelse av sak 202453913
Status: Under behandling. Igangsatt i 2024

Maridalsveien 71 C- innlemming av garasje i bolig, tilbygg, bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer:
Eier ønsker å innlemme eksisterende garasje i boligen. Garasjen bygges om til kjøkken og bad, og tilbygges med et glassbygg mot privat bakhage.
Det søkes også om bruksendring, hvor loftsareal og kjellerareal endres fra tilleggsdel til hoveddel, med tilhørende fasadeendringer for etablering av rømningsvei i kjeller.
Saksnummer: 2025/10420 - Byggesak
Mottatt sak: 22.09.2025
Status: Under behandling. Igangsettingstillatelse 1 er gitt, men det har fremkommet ny informasjon i saken som gjør at Plan- og bygningsetaten krever ytterligere søknad om endringer.

Maridalsveien 78- oppføring av midlertidig tak i gårdsrom:
Det søkes om å oppføre en midlertidig takkonstruksjon på 31 m2 som skal fungere som et overdekket uteområde i Biermannsgårdens gårdsrom.
Saksnummer: 2026/11855 - Byggesak
Mottatt sak: 19.10.2026
Status: Under behandling

Maridalsveien 87- bruksendring:
Det søkes om formell bruksendring fra lager til kontor/showroom og handel.
Saksnummer: 2026/03006 - Byggesak
Mottatt sak: 16.03.2026
Status: Under behandling

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste sakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

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

301/219/289/6:
22.12.1987 - Dokumentnr: 86281 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:289
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1989 - Dokumentnr: 41572 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/610
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er i et område avsatt til bevaring, kan det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene eller kommuneplan gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
STOREBRAND RABATT vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 500,-
Gratis interiørveileder (tips til styling) kr. 0,-
Informasjon forretningsfører Asbjørn Hageli kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 130 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. november 2026

Ansvarlig megler
Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Maridalsveien 86A

Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	20 min 🚶 1.6 km

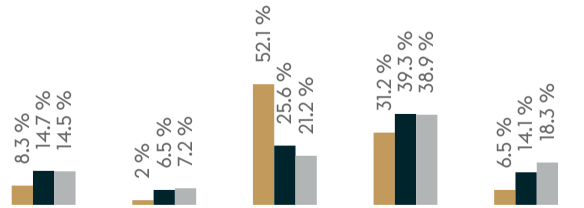
Offentlig transport

Vøyenbrua	Linje 28	3 min 🚶 0.3 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	6 min 🚶 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	21 min 🚶 1.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 🚗 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 3.1 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	65 barn	2 min 🚶 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	6 min 🚶 0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	67 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Øvre Foss kunstgressbane	5 min
Sagene Squash Senter	3 min
SATS Sagene	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Maridalsveien 86A
Postnr	0458
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	289
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1309347
Dato	08.09.2021



Innmeldt av	Jan Egil Røttingsnes

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 innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



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:	1900
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maridalsveien 86A
Postnr/Sted: 0458 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.09.2021 13:59:41
Energimerkenummer: A2021-1309347
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jan Egil Røttingsnes

Gnr: 219
Bnr: 289
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elias Valdemar Lundh	9578-5999-4-4829885	2026-11-04 10:17:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. nov. 2026

Oppdragsnummer
8-0435/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 86A, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Elias Valdemar Lundh

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Byggvisjon Totalrenovering av bad.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggvisjon Totalrenovering av bad.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggvisjon Totalrenovering av bad.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Fasade Utskiftning av alle vinduer.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er setningsskader som oppstod under oppføringen av huset.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rodeløkka Takst AS 3 November 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har vedtatt å forsterke en vegg i bygget. Dette forventes å medføre en økning i de månedlige felleskostnadene på ca. 400 kr.

---

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.

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

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

Oppdragsnummer: 8-0435/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elias Valdemar Lundh	**2026-11-04**

Identifikasjon

bankID Elias Valdemar Lundh

Signicat

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

Maridalsveien 86A
0458 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1856
Hovedbygg BRA:	63 m^2
Hovedbygg BRA-i:	62 m^2
Sum alle bygg BRA:	65 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	4.11.2026 (Gyldig til 4.11.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	1

Supertakst

GNR: 219 BNR: 289 SNR: 6

Christian Omre
Tømrermester
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Maridalsveien 86A
0458 Oslo

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 funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

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.

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 håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	- kjøkkeninnredning er over 20 år og det er fuktmerker i skap og benkeplate. (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- merkbare skjevheter i etasjeskiller/gulv på grunn (TG 2) - lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Fallforhold	- svakt fall på gulv i lekkasjesonen. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**3.11.2026**	Rapportdato:	**4.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Elias Valdemar Lundh**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:	**Tømrermester**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Generelle premisser og forutsetninger for leilighet:

Rapporten er utarbeidet etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og de forutsetninger som gjelder for oppdraget.

Tilstandsvurderingene bygger i hovedsak på visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler og konstruksjoner, uten inngrep eller åpning av konstruksjoner, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Kun forhold som var synlige eller på annen måte registrerbare på befaringstidspunktet er vurdert. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.

Den bygningssakkyndige er ikke kjent med andre forhold ved eiendommen enn det som fremgår av rapporten og eventuell fremlagt dokumentasjon.

Alder og forventet brukstid:

Alder er en del av vurderingsgrunnlaget for bygningsdeler og konstruksjoner. Høy alder kan i seg selv indikere økt slitasje, redusert restlevetid eller at løsninger ikke tilfredsstiller dagens forventninger til standard og utførelse.

En bygningsdel kan derfor gis TG2 på bakgrunn av alder og forventet brukstid, selv om den fortsatt fungerer tilfredsstillende og det ikke er registrert vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Forventet brukstid er i hovedsak vurdert med utgangspunkt i SINTEF sine levetidsbetraktninger, sammenholdt med registrert tilstand, utførelse, vedlikehold og tilgjengelig dokumentasjon.

Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for kontroll kan også gis TG2 dersom alder og forventet brukstid tilsier økt risiko eller usikkerhet, herunder når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Referansenivået for vurderingen er i utgangspunktet byggeskikk og regelverk som gjaldt på tidspunktet da den aktuelle bygningsdelen eller konstruksjonen ble etablert, med mindre annet er særskilt angitt.

Målinger og undersøkelser:

Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser. Mindre måleavvik kan forekomme, og det må påregnes en måleusikkerhet på inntil ca. 2 %. Etter avhendingslova § 3-3 foreligger arealsvikt som mangel dersom bygningens

areal er mindre enn opplyst og avviket både er større enn 2 % og utgjør minst 1 m².

Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner. Fuktsøk med indikator er veiledende og kan ikke alene utelukke skjult fukt i konstruksjoner.

Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller særskilt fagkontroll av blant annet isolasjon, piper og ildsteder, ventilasjonsanlegg, elektriske installasjoner eller vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er uttrykkelig beskrevet i rapporten.

Kostnadsestimater:

Det er gitt kostnadsestimater for bygningsdeler som er vurdert til TG3.

Kostnadsestimatene er skjønnsmessige overslag basert på registrerte avvik, anbefalte tiltak samt bygningsdelens antatte standard og kvalitet. Estimatene er ment som en indikasjon på mulig kostnadsnivå og skal ikke oppfattes som pristilbud eller bindende kalkyle fra håndverker eller entreprenør.

Endelig kostnad vil blant annet avhenge av omfanget som avdekkes ved utbedring, valgt standard, materialpriser, lokale prisforhold og valg av utførende. Det kan også avdekkes skjulte eller følgeskader under arbeidene som ikke var mulig å registrere ved befaringen.

Eldre bygninger:

For eldre bygninger må det generelt påregnes avvik fra dagens krav til utførelse, komfort og teknisk standard. Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at dette nødvendigvis gir synlige symptomer ved en ordinær befaring.

Årlige drifts-, vedlikeholds- og energikostnader for eiendommen er ikke vurdert som en del av denne rapporten.

Avgrensning ved rapport for leilighet:

Rapporten er utarbeidet som tilstandsrapport for leilighet i samsvar med bestillingen fra selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke foretatt en selvstendig juridisk vurdering av om objektet skal klassifiseres som leilighet eller bolig.

Bygningsdeler som normalt ligger utenfor seksjonseiers ansvar eller som tilhører byggets felles konstruksjoner, herunder yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur og fundamenter, kjeller og loft, er ikke undersøkt med mindre annet særskilt fremgår av rapporten.



Fidens as, v/ Christian Omre
4.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	**Maridalsveien 86A, 0458 Oslo**

Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **219**	Bruksnr: **289**	Festenr:
Seksjonsnr: **6**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1856**

Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt 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/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	63	62	1	0	4
Utvendig bod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**65**	**62**	**3**	**0**	**4**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**62**	**62** Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**1**	**0**	**1** Kjellerbod på ca 1,4 m²	**0**	**-**
Totalt m²	**63**	**62**	**1**	**0**	**4**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	2	0	2 Utvendig bod	0	0
Totalt m²	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
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?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,25 m.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2021**

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3- lags glass fra 2021

Balkongdør med 2 lags glass fra 2015

Entredør i finer utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

.

Oppsummering	TG-1
Ingen registrerte avvik.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2015 basert på dato i balkong dør

Beskrivelse

Balkong på ca 4 m² med utgang fra kjøkken. Nordvest vendt

Oppsummering	TG-1
Ingen registrerte avvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ukjent år Innredningen har glatte, laminerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er etablert nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Kjøkkeninnredning er over 20 år og det er fuktmerker i skap og benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Avvik:

Kjøkkeninnredningen er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Hengsler, skinner og øvrige mekaniske komponenter er utsatt for alders- og bruksslitasje og har begrenset levetid. Det registreres enkelte fuktmerker i skap under vasken samt i benkeplate rundt vask. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, registrerte fuktmerker og forventet slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Forholdene kan over tid medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av deler av innredningen. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte eller skadde komponenter må påregnes på noe sikt.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Beskrivelse

Kullfiltervifte over stekesonen.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Avvik:

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte med omluft, en løsning som er vanlig i eldre bygninger. Ventilasjonsløsningen har begrenset funksjon sammenlignet med forsert avtrekk til friluft.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av ventilasjonsløsningens begrensede funksjon og avvik fra dagens krav til forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

Kullfilterviften reduserer matos og lukt, men leder ikke fuktig luft ut av boligen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet på kjøkkenet.

Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere mekanisk avtrekk til det fri. I eldre bygninger kan dette være utfordrende som følge av bygningens konstruksjon og begrensninger knyttet til fasadeendringer. Et slikt tiltak må avklares med borettslaget på forhånd. Det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis lar seg utbedre uten større inngrep eller særskilt godkjenning.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Merkbare skjevheter i etasjeskiller/gulv på grunn
- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering	TG-2

Avvik:

Det er registrert skjevheter i gulvene. Skjeve gulv kan blant annet medføre at dører og vinduer får redusert funksjon, gi utfordringer ved legging av nye gulv og føre til knirk, svikt eller ujevn belastning på møbler og overflater.

Konsekvens/tiltak:

I eldre bygninger er skjeve gulv ikke uvanlig og kan skyldes eldre setninger eller deformasjoner i konstruksjonen som har oppstått over tid. Slike forhold kan være stabile og trenger ikke nødvendigvis å utvikle seg videre.

Det er ved befaringen ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader eller aktiv utvikling av forholdet. Skjevhetene vurderes derfor primært som alders- og konstruksjonsrelaterte, men bør følges med på dersom det oppstår nye sprekker, endringer i gulvnivå eller funksjonsproblemer i dører og vinduer.

For å få tilstandsgrad 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.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

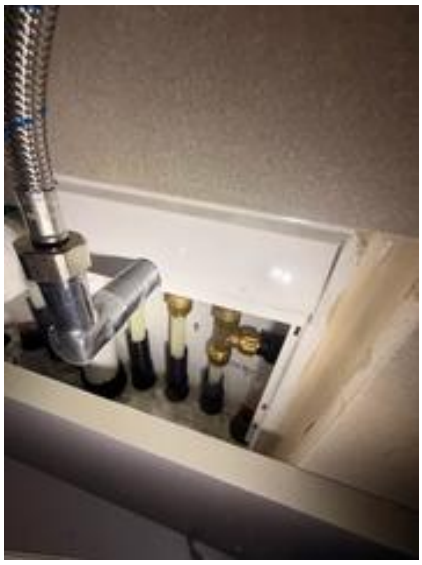
Avvik:

Avløpsrørene er av eldre dato (på kjøkken) og har som følge av alder økt risiko for slitasje, tilstopping, lekkasjer og brudd. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt ved befaringen.Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av avløpsrørenes alder og økt risiko for fremtidig skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak:

Eldre avløpsrør kan over tid få redusert funksjon og medføre økt risiko for tilstopping, lekkasjer og luktproblemer. Det anbefales å holde avløpssystemet under oppsikt og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på noe sikt. Ved tegn til funksjonssvikt anbefales nærmere kontroll av fagkyndig.

6.7 Vannledninger



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Kjøkken	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Deler av vannrørene ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	**TG-2**

Elder kobberrør

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Ja**

Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet, eller eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Med bakgrunn i de registrerte avvikene (manglende samsvarserklæring) anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales en utvidet elkontroll med utgangspunkt i gjeldende krav og relevante deler av NEK 400, for å avklare anleggets tilstand og eventuelle behov for utbedring.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og spalteventiler i vinduer for tilførsel av friskluft.

Oppsummering **TG-1**

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller 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 tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom



Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2024

Beskrivelse

Badet er totalrenovert i 2024.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater TG-1

Ingen registrerte avvik.



Fallforhold

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Svakt fall på gulv i lekkasjesonen.

Oppsummering fallforhold TG-2

Avvik:

Det er ikke påvist tilstrekkelig fall på gulvet i lekkasjesonen, tilsvarende 1:100. Gulvet har dermed avvik fra anbefalte fallforhold for våtrom. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av registrert avvik.

Konsekvens og tiltak:

Mangelfulle fallforhold kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men i stedet samler seg på gulvet eller renner ut av rommet ved terskelen. Dette kan øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedring av fallforholdene vil normalt kreve omfattende inngrep i gulvkonstruksjonen. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, forutsatt at våtrommet fungerer tilfredsstillende ved normal bruk. Som et risikoreduserende tiltak kan det vurderes å etablere et automatisk lekkasjesikringssystem. Et slikt tiltak vil ikke utbedre fallavviket og medfører derfor ingen endring av tilstandsgraden.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse
Type sluk	Plast

2 stk sluk i rommet et i lekkasjesonen og et i dusjen

Beskrivelse

Smøremembran ført til klemring i sluk.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen registrerte avvik.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen registrerte avvik.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse
Elektrisk vifte i tak, tilluft under dør

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Ingen registrerte avvik. Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking ble foretatt fra tilstøtende rom i vegg mot dusjsonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Årsmøte torsdag 26. februar 2026 klokken 19:30
Sameiet Maridalsveien 86A (Org.nr. 982 029 996)

Sted: Emil og Andreas

Tilstede:
Styreleder: Tor-Håkon Hellebostad
Styremedlem: Ann-Kristin Kreutz
Styremedlem: Falk Eidsvold Tøien
Styremedlem: Marthe Vegusdal
Styremedlem: Emil Grøtting
Styremedlem: Valdemar Lundh
Styremedlem: Asbjørn Hageli (første del)
Styremedlem: Bodil Vingill
Styremedlem: Marte Vindspoll
Kasserer/forretningsfører: Andreas Hyttebakk

Fellesstyret består av alle sameiere**, som ved årsmøte 2025 består** av**:**
Styreleder: Tor-Håkon Hellebostad
Styremedlem: Ann-Kristin Kreutz
Styremedlem: Peer Osmundsvaag
Styremedlem: Falk Eidsvold Tøien
Styremedlem: Marthe Vegusdal
Styremedlem: Emil Grøtting
Styremedlem: Valdemar Lundh
Styremedlem: Asbjørn Hageli
Styremedlem: Bodil Vingill
Styremedlem: Marte Vindspoll
Kasserer/forretningsfører: Andreas Hyttebakk

Dagsorden:

Sak 1: Godkjenning av innkalling (Tor-Håkon)

GODKJENT

Sak 2: Godkjenning av dagsorden (Tor-Håkon)

GODKJENT

Sak 3: Årsberetning for 2025 (Tor-Håkon)

GODKJENT

Sak 4: Godkjenning av regnskap 2025 (Andreas)
GODKJENT

Sak 5: Godkjenning av budsjett 2026 (Andreas)

GODKJENT

Sak 6: Godtgjøring til kasserer 5000
Endring av kasserer fra Andreas til Asbjørn, og Andreas vil fratre styret i juni 2026.

GODKJENT

Sak 7: Godtgjørelse til styreleder 5000

GODKJENT

Sak 8: Branninfo: Oppdatering og info fra Falk

NB: **Alle beboerne** er **ansvarlige for å** gå til **anskaffelse av nødvendig brannsikringsutstyr (brannslukningsapparat, brannstige etc.**)

- Brannsjekk går på rotasjon
- Puter under trappa - gå til innkjøp av putekasse
    - AK - legger søk på finn
    - Avventer evt behov
- Lurt å dekke til detektor under oppussing

GODKJENT

Sak 9: Vedlikeholdsplaner og aksjoner

- Trappehus og maling
    - 101k - 12% rabatt på hele prosjektet.
    - Maler vil gjerne starte opp ASAP
    - Må bestemme oss for farger, linoleum, vegger og trapp
    - Lys og lyssetting
- Male litt på utgangsdør og vinduer? - dugnad
- Trapp ute - se om den bør vedlikeholdes på dugnad
- Bakgården og platting - vurdere for dugnad
- Det har blitt veldig fint med toalett og vask i kjelleren, prøve å beholde dette

GODKJENT

Fra 2025:

- Dørpumpe port utredes ifb dugnad
- Dørpumpe ytterdør. Vi sjekker om det lar seg gjøre å skru til først

NB! Husk å lukke port og sjekke at ytterdøra er ordentlig lukket.

Sak 10: Avklare dugnadsdatoer 2026
Vårdugnad: Onsdag 29. april
Høstdugnad: Slutten av september

GODKJENT

Sak 11: Eventuelle innmeldte saker
- Fiber v/ Asbjørn - Global Connect. Har ikke fiber i dag.
    - Asbjørn sjekker opp rundt kontraktsvilkår og legger frem forslag til beslutning
- Trapper v/ Marthe
- Boder v/ Bodil
    - Flytte en vegg. Høres ok ut, med mindre det er protester fra inspeksjon.
- Justering av eierskifte til oppdatert markedspris - godkjent.

GODKJENT

Notater:
- Forsikring - ta en runde på det
- Sjekke kostnader Telia - potensielt mye å spare på Global Connect
- Vi har spart masse på Norgespris
- Legge egenandel forsikring på ekstraordinære utgifter
- Resultat -15,000
- Trappevask fra oktober - må kanskje ha ny person hvis Theo flytter
- Justere fellesutgifter med 5% fra 1. mars

Nye fellesutgifter:

Vem	Enhet	Husleie fra 1/4-2025	
Emil & Andreas	Seksjon 1	4 639,90 NOK	4871,90
Marte	Seksjon 2	2 450,91 NOK	2573,46
AK & Peer	Seksjon 3	7 330,54 NOK	7697,07
Tor-Håkon	Seksjon 4	3 591,02 NOK	3770,57
Hilde & Valdemar	Seksjon 6	3 499,81 NOK	3674,80
Falk & Marte	Seksjon 7	3 636,62 NOK	3818,45
Asbjørn & Bodil	Seksjon 8	3 636,62 NOK	3818,45

2025

Inntekter

	Budsjett 2025	Resultat 2025
Husleie	335 000,00 NOK	337 370,71 NOK
Ekstraordinære innskudd	- NOK	- NOK
Eierskiftegebyr	- NOK	- NOK
Strømstötte	- NOK	- NOK
Sena inbetalninger / återbetalinger	- NOK	- NOK
Diverse	- NOK	- NOK
Renter	- NOK	3 762,61 NOK
SUM INNTEKTER	**335 000,00 NOK**	**341 133,32 NOK**

Kostnader

	Budsjett 2025	Resultat 2025
Trappevask	15 000,00 NOK	15 000,00 NOK
Strøm	50 000,00 NOK	30 504,67 NOK
Telia	50 000,00 NOK	52 870,00 NOK
Gowens/Firesafe	9 000,00 NOK	10 034,00 NOK
Kommunale avgifter	85 000,00 NOK	113 934,00 NOK
Forsikring	70 000,00 NOK	82 305,00 NOK
Leie boder	7 000,00 NOK	7 190,00 NOK
Forretningsførsel	10 000,00 NOK	10 000,00 NOK
Vedlikehold / Innkjöp	15 000,00 NOK	17 736,20 NOK
Diverse (Feks Huseiernes landsforbund)	2 500,00 NOK	2 500,00 NOK
Extraordinere kostnader	15 000,00 NOK	10 000,00 NOK
Bankomkostninger	- NOK	4 455,20 NOK
SUM DRIFTSKOSTNADER	**328 500,00 NOK**	**356 529,07 NOK**

Resultat

	Budsjett 2025	Resultat 2025
DRIFTSRESULTAT	**6 500,00 NOK**	**- 15 395,75 NOK**

2026

Inntekter

	Budsjett 2026	Resultat 2026	Merknad/kommentar
Husleie	359 817,00 NOK	- NOK	5% økning fra 1.3.26
Ekstraordinære innskudd	- NOK	- NOK	
Eierskiftegebyr	5 500,00 NOK	- NOK	Seksjon 1 skal selge våren 26
Strømstøtte	- NOK	- NOK	
Sena inbetalninger / återbetalinger	2 029,00 NOK	- NOK	Rest på fellesutgifter fra seksjon 7
Diverse	- NOK	- NOK	
Renter	3 800,00 NOK	- NOK	
SUM INNTEKTER	**371 146,00 NOK**	**- NOK**	

Kostnader

	Budsjett 2026	Resultat 2026	
Trappevask	15 000,00 NOK	- NOK	
Strøm	30 000,00 NOK	- NOK	
Telia	56 828,00 NOK	- NOK	
Gowens/Firesafe	10 104,00 NOK	- NOK	
Kommunale avgifter	111 496,00 NOK	- NOK	
Forsikring	92 328,00 NOK	- NOK	
Leie boder	- NOK	- NOK	0kr budsj pga egen avtalte med utleier
Forretningsførsel	10 000,00 NOK	- NOK	
Vedlikehold / Innkjøp	22 500,00 NOK	- NOK	
Trappehus og maling(prosjekt vår 2026)	101 000,00 NOK	- NOK	
Diverse (Feks Huseiernes landsforbund)	2 500,00 NOK	- NOK	
Extraordinere kostnader	- NOK	- NOK	
Bankomkostninger	4 500,00 NOK	- NOK	
Inkassokostnader	6 015,00 NOK	- NOK	Stammer fra fakt 2022 som ikke ble bet
SUM DRIFTSKOSTNADER	**451 756,00 NOK**	**- NOK**	

Resultat

	Budsjett 2026	Resultat 2026	
DRIFTSRESULTAT	**- 80 610,00 NOK**	**- NOK**	

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 86A

Vedtatt i årsmøte den 19. mai 2020
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Maridalsveien 86A, og har gårdsnummer 219 og bruksnummer 289 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.06.1989.

Sameiet består av 7 boligseksjoner.
Sameiet har Samstyre, der alle boligseksjoner er representert i styret.

2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
Kun fysiske personer kan eie seksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Samstyret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Samstyret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Omfattende korttidsutleie, vil kunne utgjøre saklig grunn for å nekte utleie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer Samstyret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra Samstyret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Samstyret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av Samstyret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Til sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon på kr. 5000,-. Denne pantesikkerheten er tinglyst på hver seksjon, og panteretten skal ha prioritet etter 95% av lånetakst til enhver tid for seksjonen.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) innside av vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseier er likevel ansvarlig for reparasjon/utskifting av deler av vinduer dersom det er teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte hele vinduet (for eksempel bytte punkterte vindusruter). Den enkelte seksjonseier som ønsker å rehabilitere bad og bytte sluk er selv økonomisk ansvarlig for dette. Det samme gjelder dersom utskifting av sluk skyldes skade på rør/sluk sameiet ikke har hatt ansvar for. Det skal likevel søkes om godkjenning fra Samstyret når sluk berøres.

I søknad skal det vedlegges ansvarlig utførende for aktuelle fag tilknyttet utskifting sluk, som f.eks. rør, membran og brannsikring. Prosjektering av nytt bad skal tilrettelegge mulighet for fremtidig utskifting av nødvendig vedlikehold, som f.eks. vann og avløpsrør.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å varsle Samstyret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
5.2. Sameiets/Samstyret plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
4
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av Samstyret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av Samstyret før byggemelding kan sendes.
6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Samstyret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir Samstyret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Årsmøtet utarbeides og forberedes av Samstyret på vanlig måte med delegerte oppgaver mellom seksjonseiere.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Samstyret blir enig om dato og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Samstyret/seksjonseiere 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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Samstyret enes og fastsetter årsmøtet med et formelt varsel til sameiet som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Samstyret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Samstyret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle Samstyrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne Samstyrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge kasserer eller Samstyreleder, eller andre verv sameiet ser nødvendig.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at Samstyret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet .

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer (alle seksjonseiere i M86 er styremedlemmer) forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Samstyreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Seksjonseiere som ikke bor i sameiet, eller som har flere eiere, skal representeres med en representant med fullmakt.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Samstyrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet
Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
opptrer ved eller som fullmektig.
8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ett varamedlem.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

Sameiet har Samstyre – alle eierseksjoner er representert i styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal ta nødvendige avgjørelser på saker og delegere ansvar med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Samstyrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmer med spesielle verv.

8.3. Styremøter

Samstyrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem/alle, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av Samstyrelederen. Er ikke samstyrelederen til stede skal Samstyre velge en møteleder.

Samstyret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Samstyret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Samstyrets oppgaver

Samstyret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Samstyret beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Samstyret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Samstyret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Samstyret representasjonsadgang og ansvar

Samstyret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Samstyret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er Samstyrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Samstyret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Årsberetning 2025 for
SAMEIET MARIDALSVEIEN 86A

Fellesstyret består av alle sameiere, som ved årsmøte 2026 består av:

Styreleder: Tor-Håkon Hellebostad
Styremedlem: Ann-Kristin Kreutz
Styremedlem: Peer Osmundsvaag
Styremedlem: Falk Eidsvold Tøien
Styremedlem: Marthe Vegusdal
Styremedlem: Emil Grøtting
Styremedlem: Valdemar Lundh
Styremedlem: Asbjørn Hageli
Styremedlem: Bodil Vingill
Styremedlem: Marte Vindspoll
Kasserer/forretningsfører: Andreas Hyttebakk

Styrets arbeid
I løpet av 2025 er det avholdt to styremøter inkludert årsmøtet 26. februar.
Sameiet har i stor grad benyttet digitale kommunikasjonskanaler (WhatsApp) gjennom året, som gjør styremøter mindre nødvendige.

Nye eiere
Ingen nye eiere er registrert i 2025, men Hilde flyttet ut fra sameiet og har fratrådt styret.

Naboer
Leieavtalen på bodene vi leier av naboene i M86b er tilnærmet uendret.
Renovasjonsarbeid ble i mars 2023 påbegynt på M86B, som er et av de eldste bevarte bygningene i bydel Sagene.
Her er det planlagt arbeid i 2026 og det er avtalt utleie av toalett i kjelleren ifb arbeidet.

Dugnader:
Det er utført to dugnader, en vårdugnad 29. april og en høstdugnad 12. oktober.
På dugnadene er det i hovedsak gjort vedlikeholdsarbeid i bakgården med klipping av hekk, blomsterplanting, luking, raking og spyling, samt vår- og høstklargjøring av fellesområder, og feiing i kjeller og under trapp i kjeller. Marte Vindspoll malte over utestående malingsflekk i løpet av sommeren.

Vedlikehold:

- Tak og pipe
    - Utbedring av lekkasje rundt pipa. I etterkant var spesialist inne og så på skadene:
        - Fukt- og råtespesialist var på besøk og inspiserte taket, etter en lekkasje inntil pipa. Spesialisten konkluderte med at det ikke var noe

bekymringsverdig ved taket. Han forstod hvorfor det etterhvert vil være på tide å tenke på skifte, med tanke på alder og levetid, men det var ikke noe problem med taket, det var heller ikke nevneverdig lekk.
        - Kort oppsummert. Taket innvendig er i bedre stand enn fryktet, men vi må nok være litt føre var og sørge for at vi kontrollerer utsiden jevnligere inntil vi renoverer.
- Mur
    - Murer fikset løs stein, på utvendig mur mot MA86A, og kjeller (der gammel bakerovn var tidligere).

Utover dette, ble det ikke utført noen større vedlikeholdsprosjekter i sameiet, men fellesterrassen ble malt og bakgården ble gjort fin med planting av grønnsaker, planter og revitalisering av drivhuset.

Annet:
TV/internettløsning fra Telia ble i 2023 innlemmet som en del av sameiets felleskostnader, og den enkelte seksjon inngår avtaler for eventuelle oppgraderinger ift kanaler eller båndbredde individuelt. Her skal vi nå vurdere alternativ leverandør.

Dugnadsarbeid vår 2025:
- Ryddet og ordnet i bakgård
- Ordnet med blomster og drivhus
- Vask av grill + kjøp av ny gass
- Ryddet og fjernet ubrukte sykler
- Klippet hekk
- Vasket platting
- Luket og fjernet hageavfall
- Rydde kjellert
- Malte flekk hvor mureren har vært (Marte kan ikke komme på vårdugnad men har mulighet til å gjøre i sommer)
- Rydde murpuss etter vedlikehold i kjelleren

Dugnadsarbeid høst 2025:
- Ryddet og ordnet i bakgård
- Ordnet med blomster og drivhus
- Vask og rydding av grill + kjøp av ny gass så den er klar for våren
- Ryddet og fjernet ubrukte sykler
- Luket og fjernet hageavfall
- Rydde kjeller
- Vasket platting
- Grilling og kos + styremøte

SAMEIET MARIDALSVEIEN 86A, februar 2026.

Asbjørn Hageli

Danmarks gate 8 A
0658 Oslo

Vår ref: 8-0435/26
Oslo, 03.11.2026

Megleropplysninger på Maridalsveien 86A - gnr. 219, bnr. 289, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Elias Valdemar Lundh	Maridalsveien 86A, 0458 Oslo	04.06.1984

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet Maridalsveien 86A			
Styreleder	Navn: Tor-Håkon Hellebostad	Tlf.: 900 71 773	E-post.: th.hellebostad@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 219	Bnr.: 289	Snr.:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	186260206	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If forsikring, Polisenr: SP378703			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☑ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☑ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☑ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Ikke tillatt med organisert langtids fremleie
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 100 000	Seksjonens andel formue? Kr 12 158

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3674,80	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Driftskostnader, fellesareal, varmtvann, brannalarm, trappevask og internett		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5500	Kontonummer for betaling: 6080.05.16407
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Det er avdekket rehabiliteringsbehov i vegg mot Maridalsveien 86B. Løsninger og prisestimeringer diskuteres i disse dager. Men det må påregnes utgifter mellom 25 000 til 100 000 per boenhet.

For Asbjørn Hageli

Oslo, 04.11.2026
Sted, dato

Asbjørn Hageli
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.myhre@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Med vennlig hilsen

Camilla Myhre
Medhjelper
+47 900 87 767 / c.myhre@nordvikbolig.no

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

SAMEIET MARIDALSVEIEN 86 A

Organisasjonsnummer 982 029 996

Basisopplysninger

Forretningsadresse	Maridalsveien 86A 0458 OSLO
Kommune, land	0301 OSLO, Norge
Organisasjonsform	Eierseksjonssameie
Næringskoder	97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier

Flere virksomhetsopplysninger

Registrert i Enhetsregisteret	20. juni 2000
Stiftelsesdato	27. juni 1989
Aktivitet	Boligsameie.
Målform	Bokmål
Antall ansatte	Ingen registrerte ansatte

Roller

Forretningsfører	Asbjørn Hageli (f. 1986)
Styrets leder	Tor Håkon Hellebostad (f. 1987)
Styremedlemmer	Emil Sveen Grøtting (f. 1991)
	Marte Vindspoll (f. 1981)
	Marthe Vegusdal (f. 1995)
	Asbjørn Hageli (f. 1986)
	Ann-Kristin Kreutz (f. 1979)
	Elias Valdemar Lundh (f. 1984)
	Falk Eidsvold Tøien (f. 1994)

	Peer Magnus Anthony Osmundsvaag (f. 1971) Bodil Vingill (f. 1988) Avregistrert
Signatur	Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. To styremedlemmer i fellesskap.

Registre

Registrert i	Enhetsregisteret (20. juni 2000)

Tilknyttede virksomheter

Underenheter	SAMEIET MARIDALSVEIEN 86 A, Organisasjonsnummer 924 154 047

Roller i andre virksomheter

Virksomheten er ikke registrert med roller i andre virksomheter.

Heftelser og andre rettsstiftelser (0)

Kilde: Løsøreregisteret

Intet til utlegg finner du ikke i oversikten.
Heftelser og rettigheter i fast eiendom finner du hos Kartverket.
Overføringer av akvakulturtillatelser og tinglyste heftelser i akvakulturtillatelser finner du i Akvakulturregisteret.

Det er ingen oppføringer på virksomheten.

Utskriftsdato: 15.11.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune	0301 OSLO
Matrikkelnummer	0301-219/289/0/6
Adresse	Maridalsveien 86A

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse Maridalsveien 86A
Siste tilsyn 24.02.1976
Neste tilsyn 24.02.1996

Aktivtetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Anleggsadresse Maridalsveien 86A
Siste tilsyn 14.04.2023
Neste tilsyn Ikke planlagt

Aktivtetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	14.04.2023	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73

2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Forbehold
Opplysningene på denne siden er utlevert av Det lokale eltilsynet (DLE) i medhold av offentleglova § 3. Informasjonen er en forenklet fremstilling av tilsynsresultatet og angir hvorvidt det foreligger registrerte avvik med pålegg om retting. Den gir ikke en fullstendig gjengivelse av tilsynsrapporten eller alle detaljer fra kontrollen.

Opplysningene publiseres slik de er mottatt fra DLE, uten garanti for fullstendighet, nøyaktighet eller oppdateringsgrad. Dersom det ønskes komplett tilsynsrapport eller ytterligere dokumentasjon/informasjon, kan DLE kontaktes på tilsyn@elvia.no.

DLE gjennomfører stikkprøvebaserte tilsyn i henhold til retningslinjer fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Slike kontroller innebærer ikke en uttømmende gjennomgang eller en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget. For en grundigere vurdering, anbefales det å engasjere en registrert elektrovirksomhet.

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73

2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Oslo

Utskriftsdato: 15.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 15.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/289	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 107 713,01
Eiendomsadresse:	Maridalsveien 86A 0458 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Maridalsveien 86 A Maridalsveien 86a 0458 OSLO		
Eiernavn:	Maridalsveien 86 A Sameiet	Totalt	NOK 107 713,01

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	1 659,00
Renovasjonsgebyr	38 246,45
Vann- og avløpsgebyr	67 807,56
Totale avgifter	**107 713,01**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 15.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/289/0/6 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Maridalsveien 86A 0458 OSLO
Fakturamottaker:	Lundh Elias Valdemar Maridalsveien 86a 0458 OSLO
Eiernavn:	Lundh Elias Valdemar

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2506

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Maridals- veien 84 og 86 som reguleres til spesialområder, bevaring.

Vedtaksdato: 14.11.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001621
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

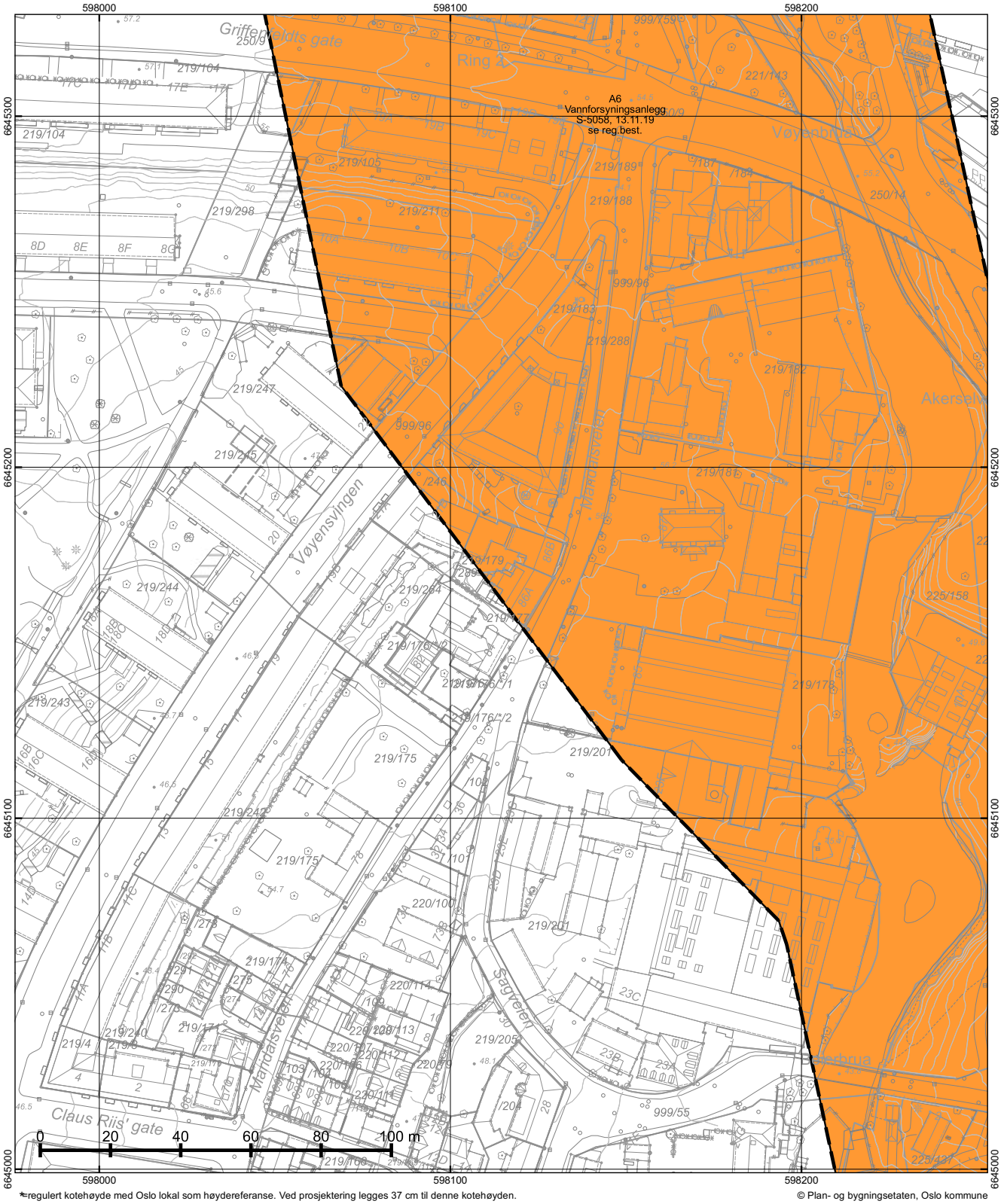
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MARIDALSVEIEN 84 OG 86, SOM REGULERINGS TIL SPESIALOMRÅDE, BEVARING. OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til:
Spesialområde - bevaring/boliger - industri.

§ 3. Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes tillatelse fra byantikvaren.

§ 4. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført ny bebyggelse av samme dimensjoner, og som ved fasadeutforming tilpasses det bevaringsverdige miljø.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

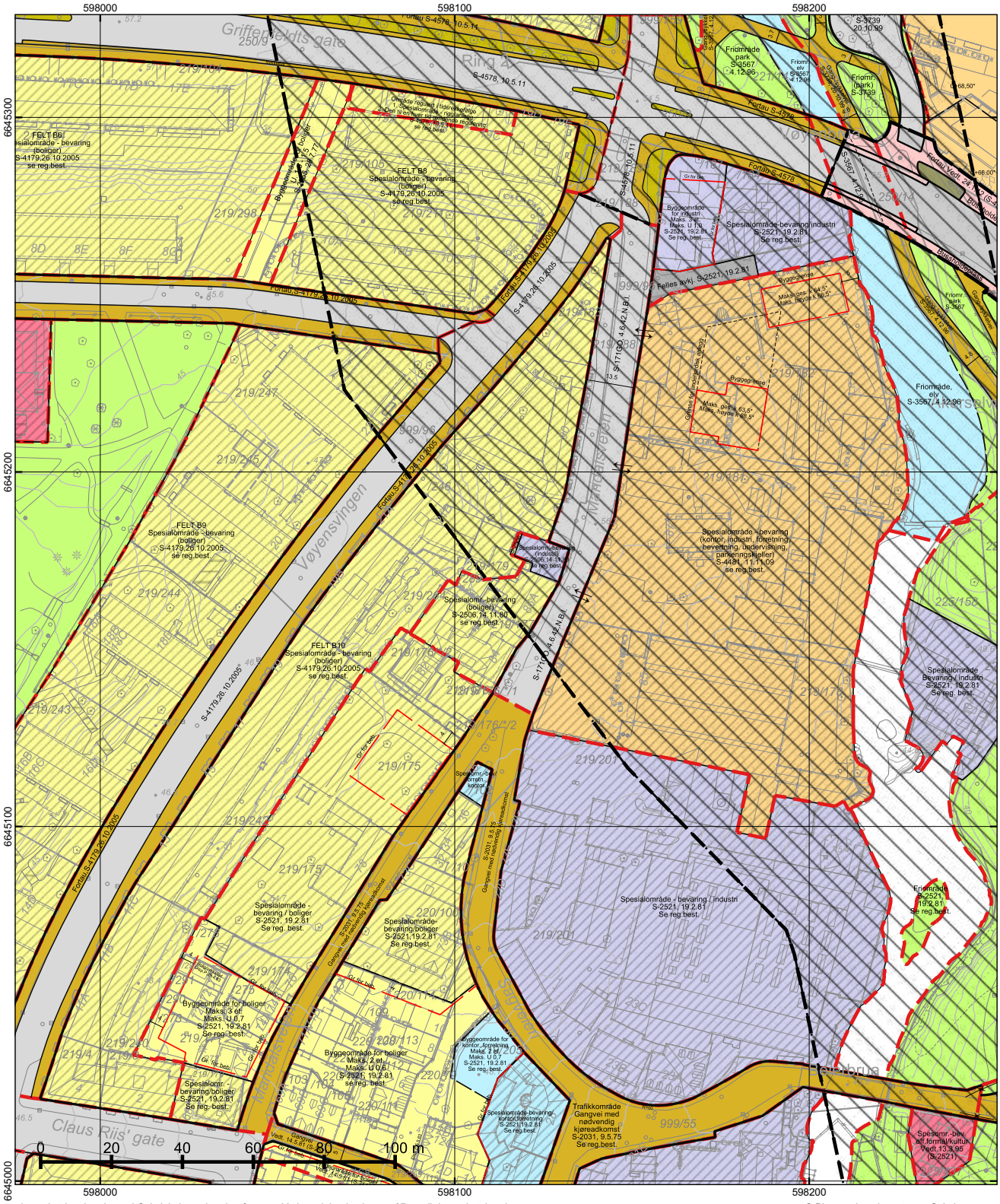
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164774/ 86542363
Adresse: MARIDALSVEIEN 86
Gnr/Bnr: 219/289

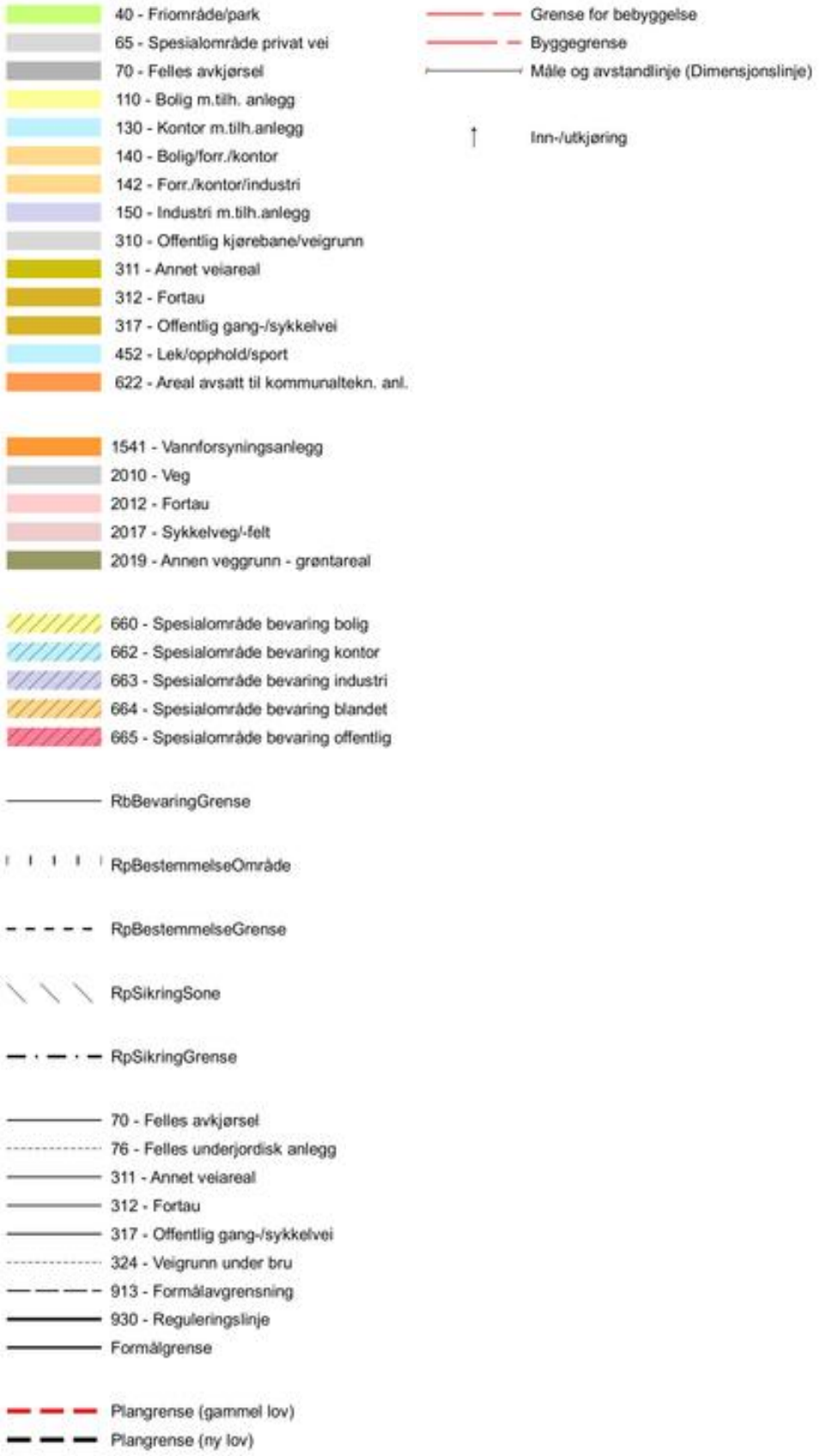
Deres ref.:
Kommentar:

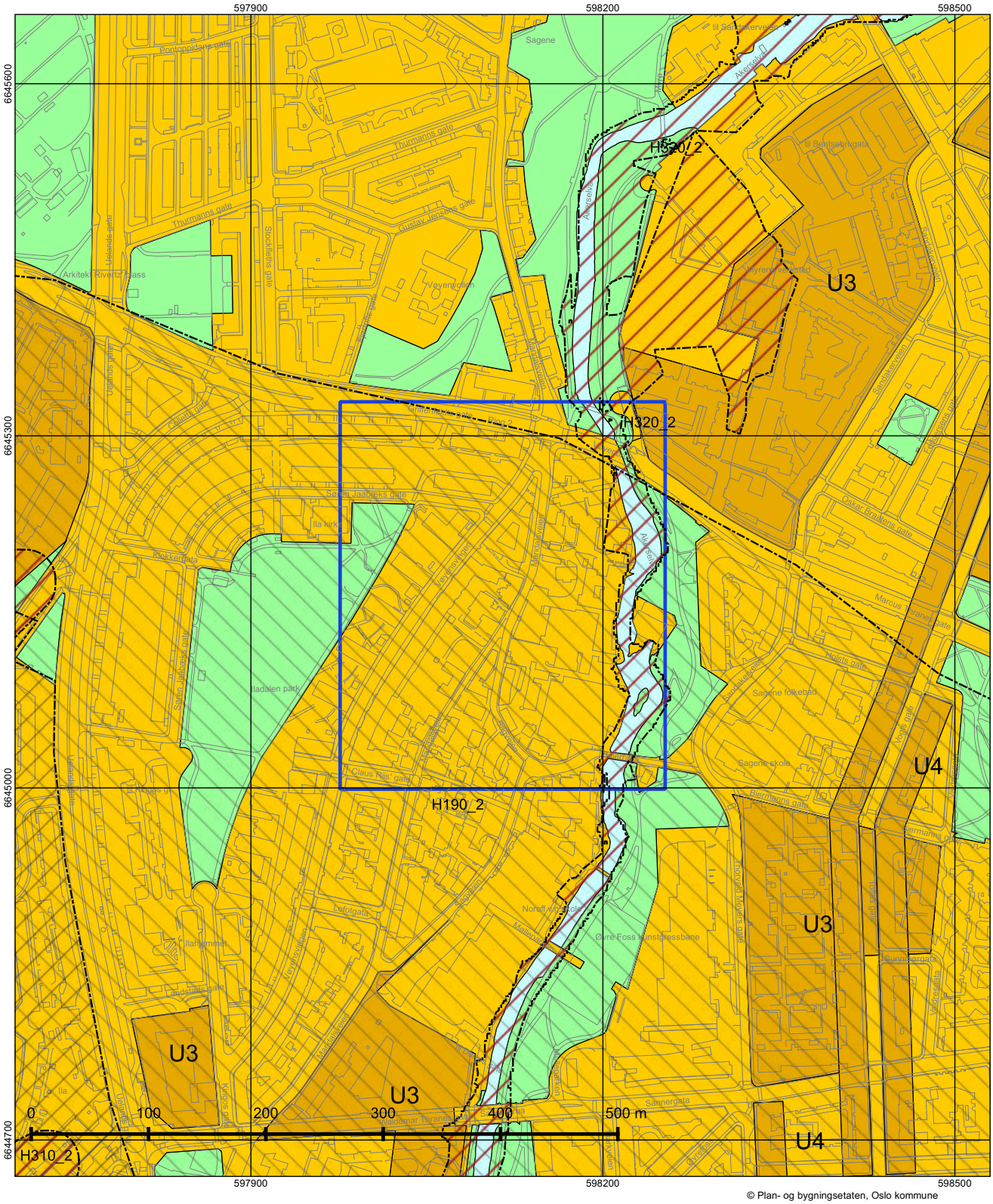
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598000
598100
598200
6645300
6645200
6645100
6645000
Griffenfeldts gate
Ring 2
Fortau S-4578, 10.5.11
Vøyensvingen
Claus Riis' gate
Maridalsveien
Fortau S-4179,26.10.2005
FELT B8
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
FELT B9
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
FELT B10
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
Spesialområde - bevaring / boliger
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring/boliger
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
Maks. 3 etasjer
Maks. U.T.0,7
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
Maks. 2 etasjer
Maks. U.T.0,6
S-2521, 19.2.81
se reg. best.
Spesialområde - bevaring/industri
S-2521, 19.2.81
Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kontor, industri, forretning, bevertning, undervisning, parkeringskjeller)
S-4481, 11.11.09
se reg.best.
Spesialområde - bevaring / industri
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Trafikkområde
Gangvei med nødvendig kjøreadkomst
S-2031, 9.5.75
Se reg.best.
Friområde
elv
S-3567, 4.12.96
Friområde
park
S-3567
4.12.96
Friområde
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring / industri
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-2506,14.11.80
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kontor, forretning)
S-2506,14.11.80
se reg.best.
Spesialområde - bevaring/industri
S-2521, 19.2.81
Se reg.best.
Byggeområde for industri
Maks. U.T.0,6
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Felles avkj. S-2521, 19.2.81
Byggegrense
Maks. gesimshøyde K 64,5
Maks. mønehøyde K 69,5*
Maks. gesimshøyde K 63,5*
Maks. mønehøyde K 69,5*
Gangvei med nødvendig kjøreadkomst
Gangvei
Gr.for bebyggelse
Spesialområde-bevaring, konsertforetning
S-2521,19.2.81
Se reg.best.
Spesialområde - bevaring / industri
S-2521, 19.2.81
Se reg.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164774/86542363
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.11.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86542363
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 289.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 219, bnr. 289.

GNR. 219 BNR. 289

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.12.1987.

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

269 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

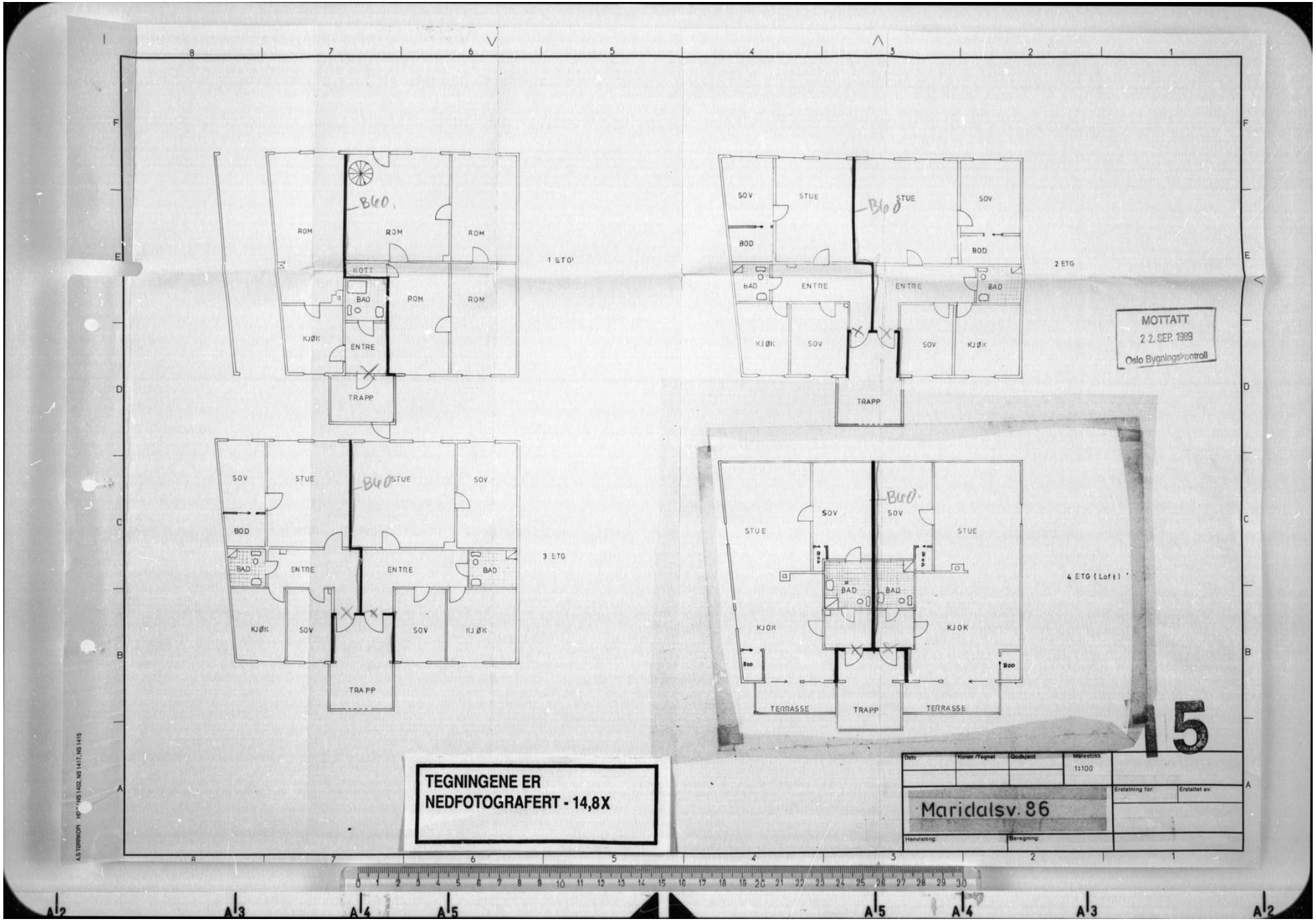
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

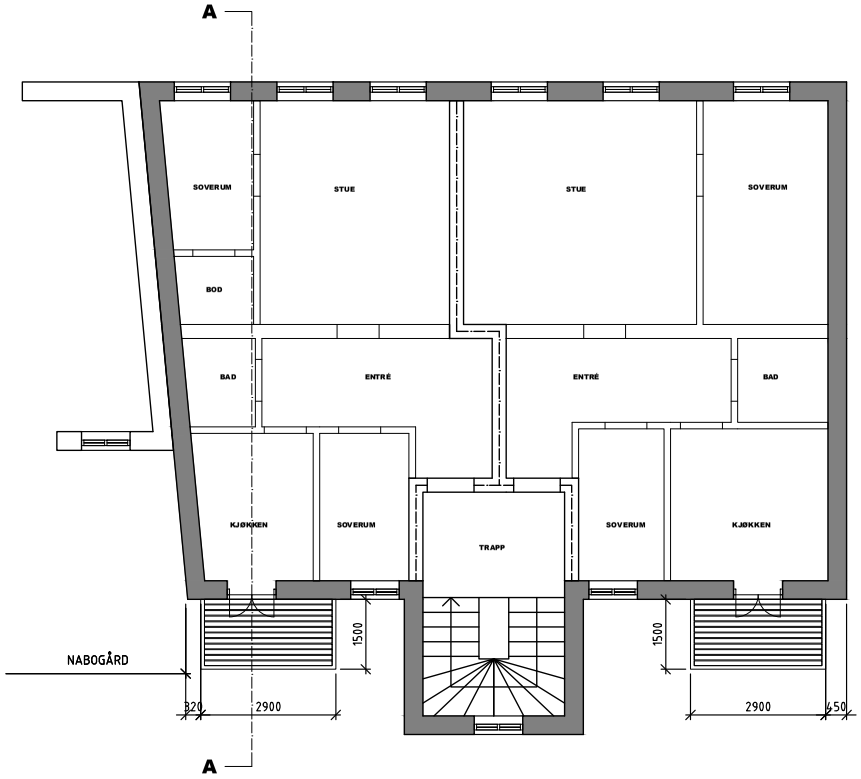
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


1 ETG
ROM
ROM
ROM
KOTT
BAD
ROM
ROM
KJØK
ENTRE
TRAPP
2 ETG
SOV
STUE
STUE
SOV
BOD
BOD
BAD
ENTRE
ENTRE
BAD
KJØK
SOV
SOV
KJØK
TRAPP
3 ETG
SOV
STUE
STUE
SOV
BOD
BAD
ENTRE
ENTRE
BAD
KJØK
SOV
SOV
KJØK
TRAPP
4 ETG (Loft)
STUE
SOV
SOV
STUE
BAD
BAD
KJØK
KJØK
TERRASSE
TRAPP
TERRASSE
MOTTATT
22. SEP. 1989
Oslo Byggingskontroll
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:100
Maridalsv. 86
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
15

VEDLEGG E 3



Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	MARIDALSVEIEN 86				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-3				
Orginaldato 03.06.2014	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign		Målestokk 1:100	Revisjon
Tegningsnr B1439-02					
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett			

Overmaaler. Stadsingeniørens og Byggingscommissionens Indstilling af d. Dec. sf 8de Jan 1858. §§ 6, 7 og 8. forelagde Beskrivelser. —

Chra. 10/8 75. J. Tønsethaw
cornet.

Høidepunktet af Vandledningens Midtlinje bestemmes ved den rette Linje, som tænkes trukken fra et Punkt i Midtlinjen ved nordre Ende af Mark № 75 med en Stigning af 1' paa 80' i en Længde af 100 Alen, og herfra med et Fald af 1' paa 625' indtil Midtlinjens Skjæringspunkt med Myrveiens Sydside.

Forbigaaet vil kunne Grøften Fagerli komme at ligge indtil 6 Tommer høiere end den saaledes bestemte Midtlinje.

Bygningen og Grøfter maa forsynes med de i Loven foreskrevne Renter, der maa gives et Fald til Havet af mindst 1 Tom paa 60 Fod.

Da Bygningen ikke forsynes med Hjelder, bør det bestemmes, at Overkanten af indtrukt Fiskehjelkelag kommer at ligge mindst 12 Tommer over Grøften. Afslut for Vinge tilsættes ikke.

Kristiania Stadsingeniørkontor 13 Aug. 1875.

O. A. Kr.

Sættes til Vedtægt.
14/8 1875 C. J. Bryn Hen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebogate 19[illegible] • 88 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Maridalsveien 86	Gnr.219, bnr.179	88/2631

Byggherre

Pål Ruud
Kjelsåsveien 117

0491 OSLO 4

Ansvarshavende

John Ragnar Haug
Osterhausgata 25

0183 OSLO 1

THE/bs

Dato 28.3.90.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201416836-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Dato: 24.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 86A	Eiendom:	219/289/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET MARIDALSVEIEN 86 A	Adresse:	Maridalsveien 86A, 0458 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 86 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.09.2015 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET MARIDALSVEIEN 86 A, Maridalsveien 86A, 0458 OSLO, ulrikrohde@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202008798 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 26.06.2020

Adresse:	MARIDALSVEIEN 86A	Eiendom:	219/289
Tiltakshaver:	SAMEIET MARIDALSVEIEN 86 A	Søker:	GOWENS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maridalsveien 86 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 25.06.2020.

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

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kopi til:
SAMEIET MARIDALSVEIEN 86 A, Maridalsveien 86A, 0458 OSLO

DAGBOKFØRT

27. JUNI 89 041572

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Pål Rüud	Kjelsåsveien 117 0491 Oslo 4	22-68-11

1. Eiendom	Gnr. 219	Bnr. 289	Fnr.	Kommune Oslo
2. Hjemmels-haver	Navn: Pål Rüud			Fødselsnummer: 080355 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 610	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	95		21				41			
2	B	45		22				42			
3	B	90		23				43			
4	B	70		24				44			
5	B	90		25				45			
6	B	70		26				46			
7	B	75		27				47			
8	B	75		28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		610		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

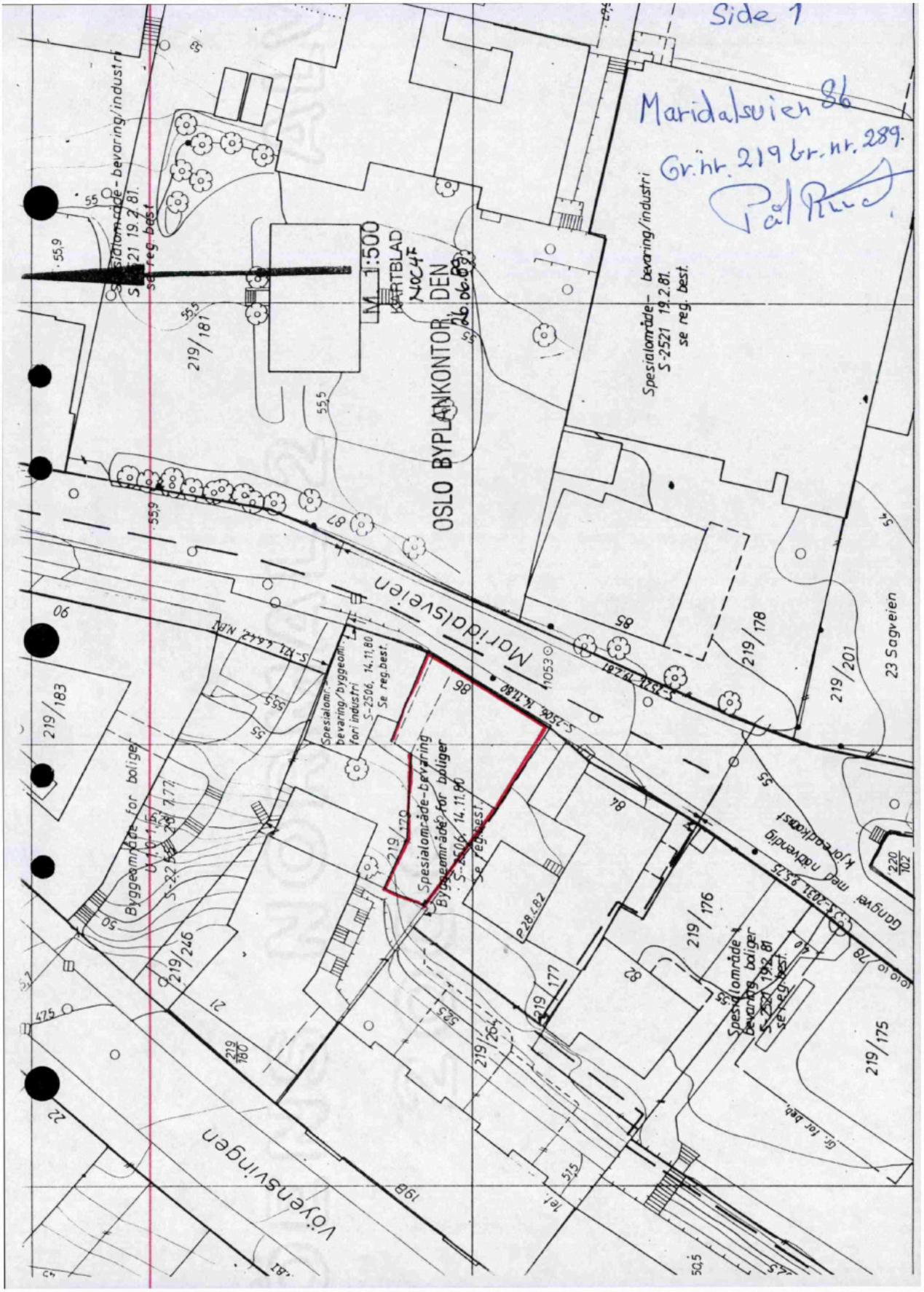
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Maridalsveien 86

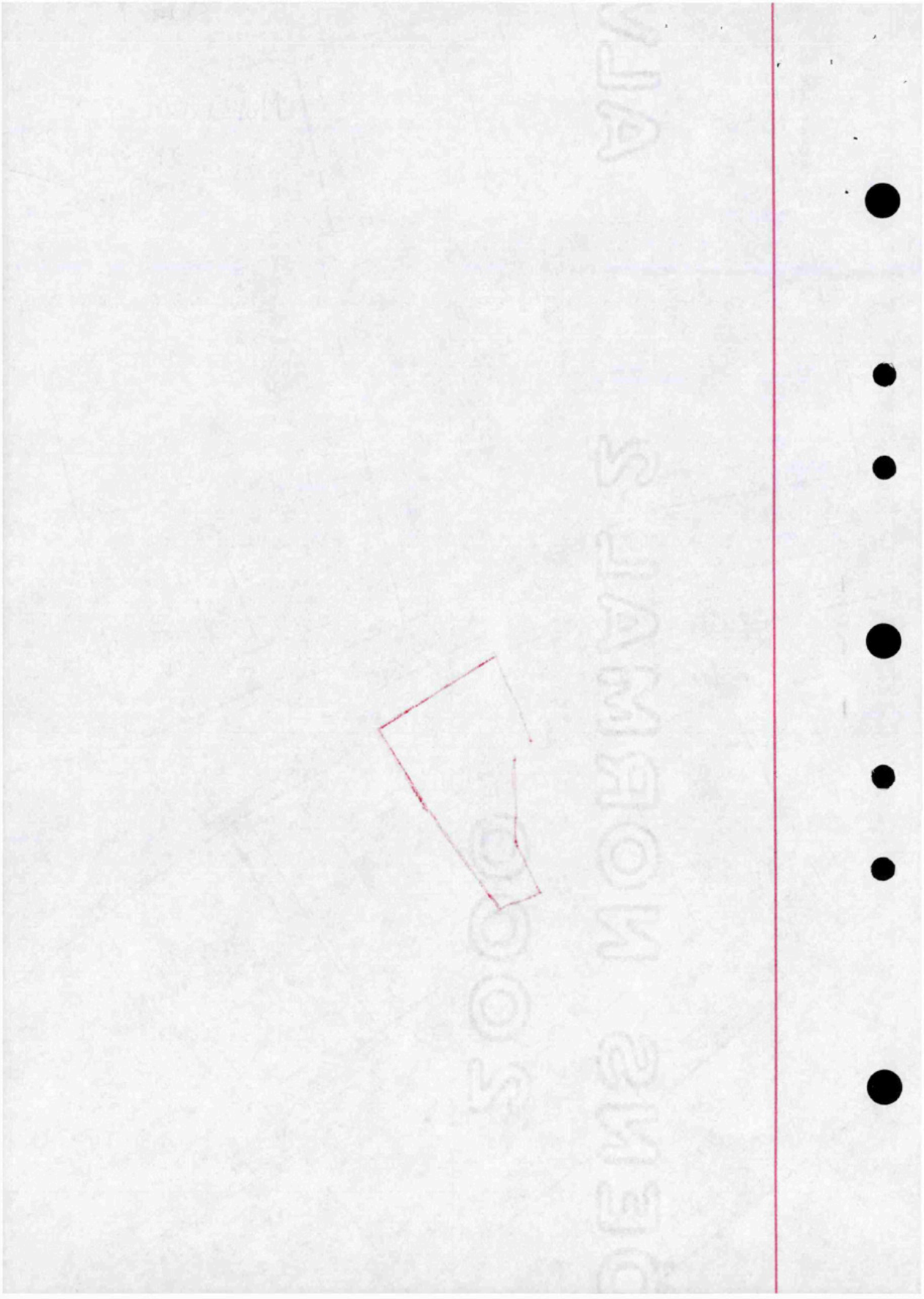
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22-6-89	Pål Rund
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

RETT KOPI
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT

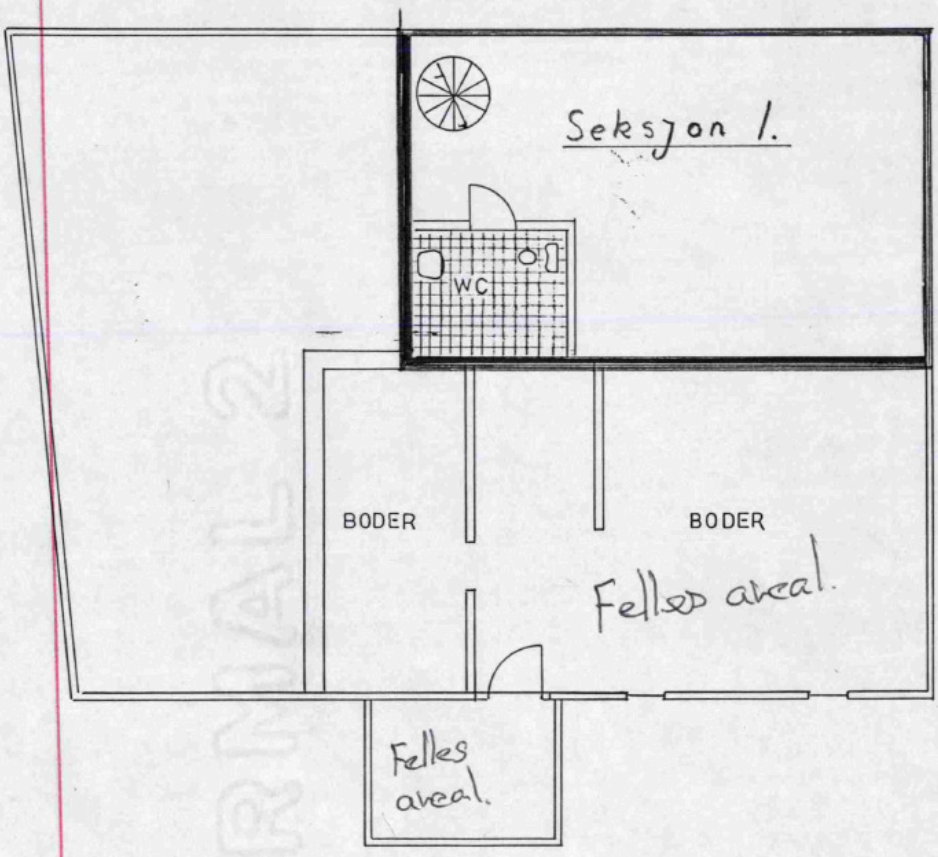

Side 1
Maridalsveien 86
Gr.nr. 219 br.nr. 289.
Pål Reed
OSLO BYPLANKONTOR, DEN
KARTBLAD
M 1:500
Maridalsveien
Voyensvingen
23 Sagveien
Spesialområde- bevaring/industri
S-2521 19.2.81.
se reg. best.
Byggeområde for boliger
Spesialområde-bevaring
Byggeområde for boliger
S-2506 14.11.80
Se reg.best.
Spesialområde bevaring boliger
S-2521 19.2.81.
Se reg. best.
219/183
219/181
219/178
219/201
219/246
219/176
219/177
219/175
219/180
219/264
219/179
220/102



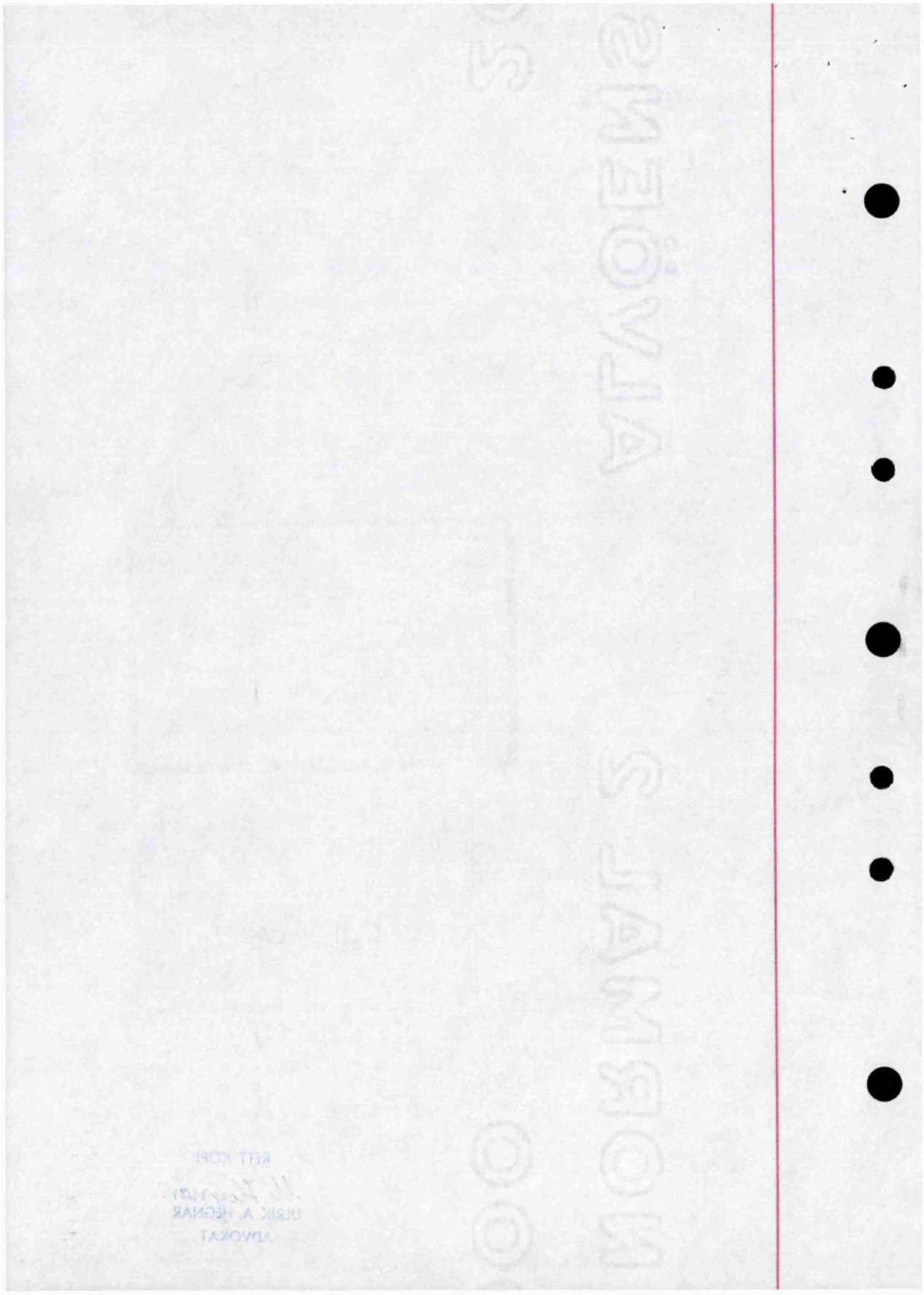
Side 2

MARIDALSVEIEN 86 Gr. nr. 219 Br. nr. 289 Oslo

Pål Rhnd ...



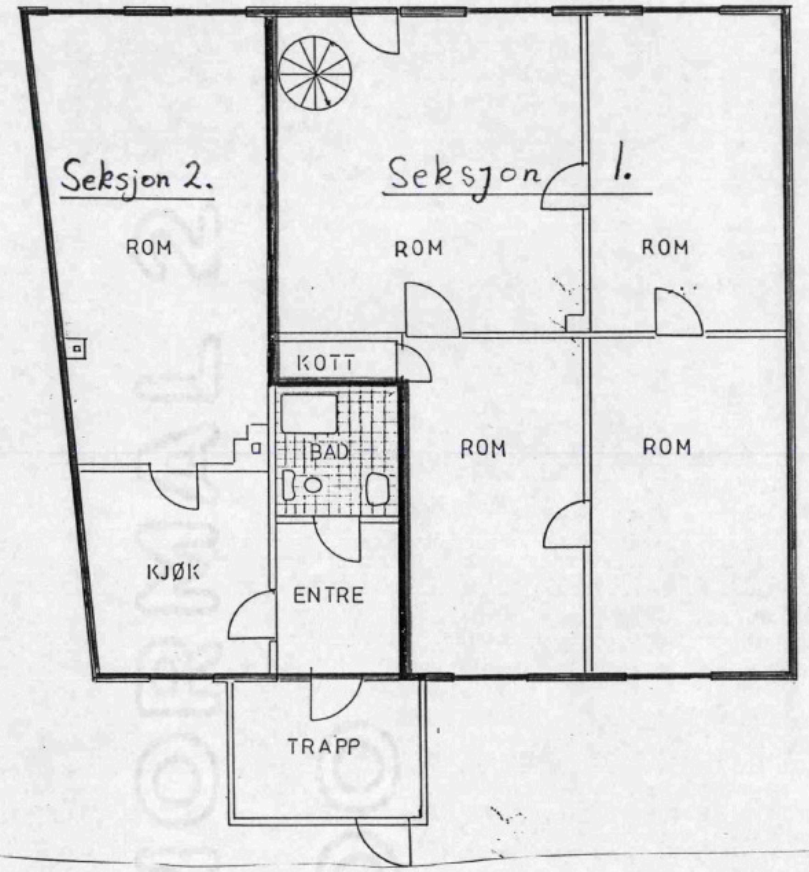
RETT KOPI
M. Hegnar.
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT



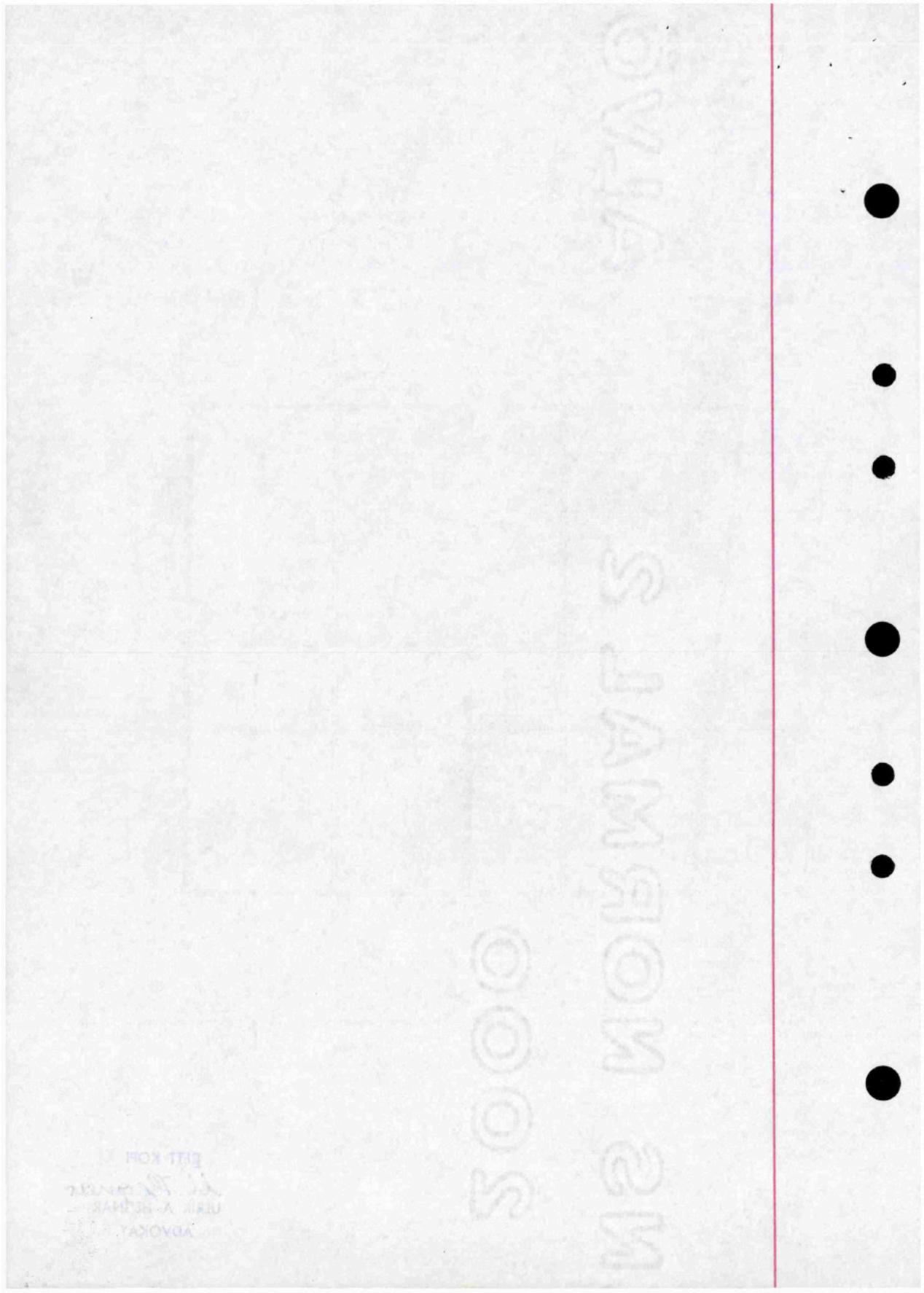
Side 3.

MARIDALSVEIEN 86 Gr. nr 219 Br. nr 289 Oslo

Pål Ruud



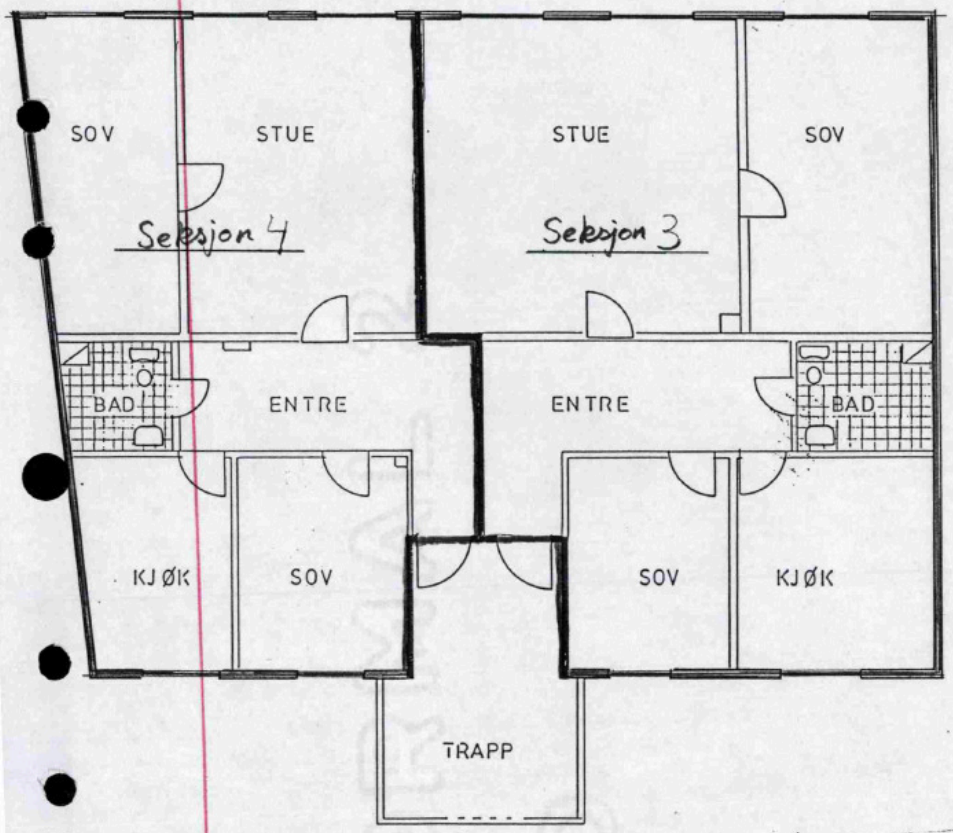
RETT KOPI
M. Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT



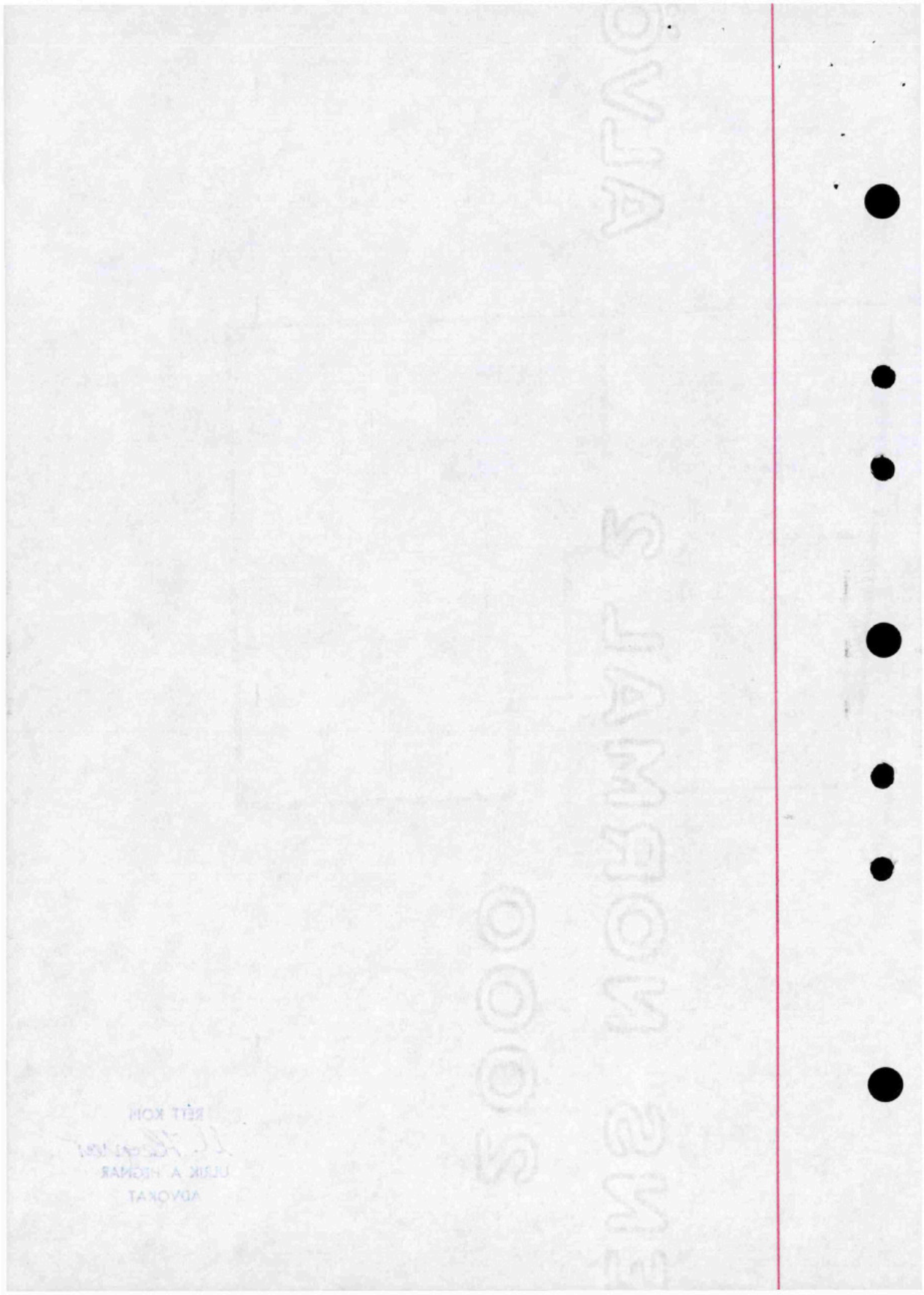
Side 7

MARIDALSVEIEN 86 Gr. nr. 219 Br. nr. 289 Oslo.

Pål Ruud



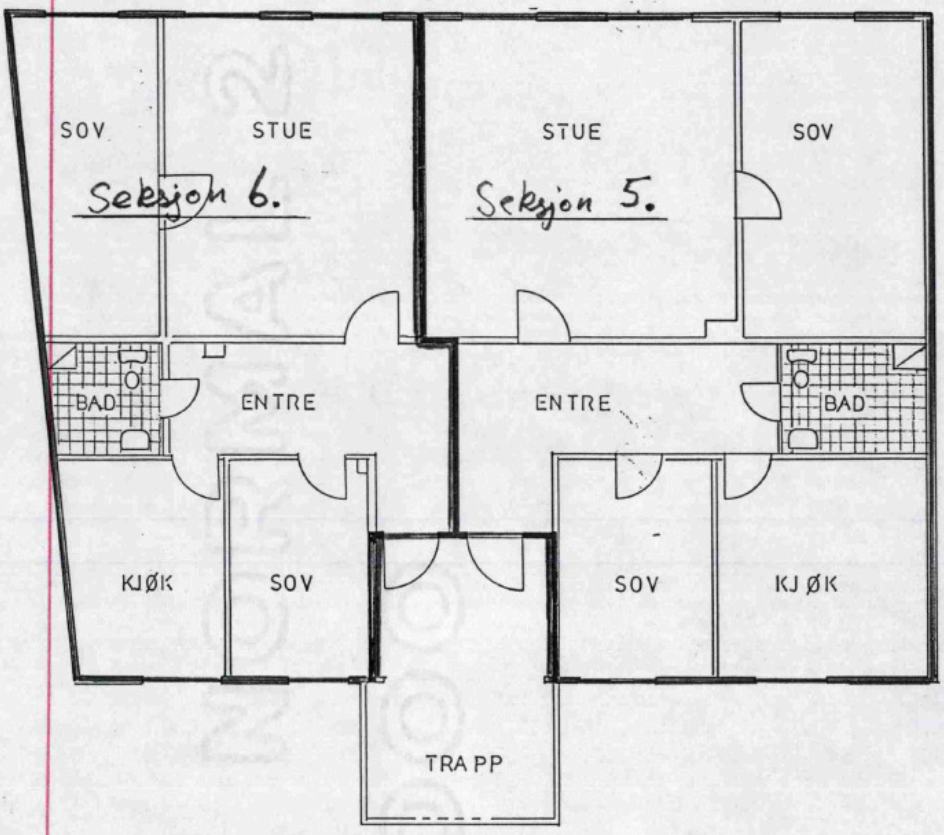
RETT KOPI
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT



Side 5.

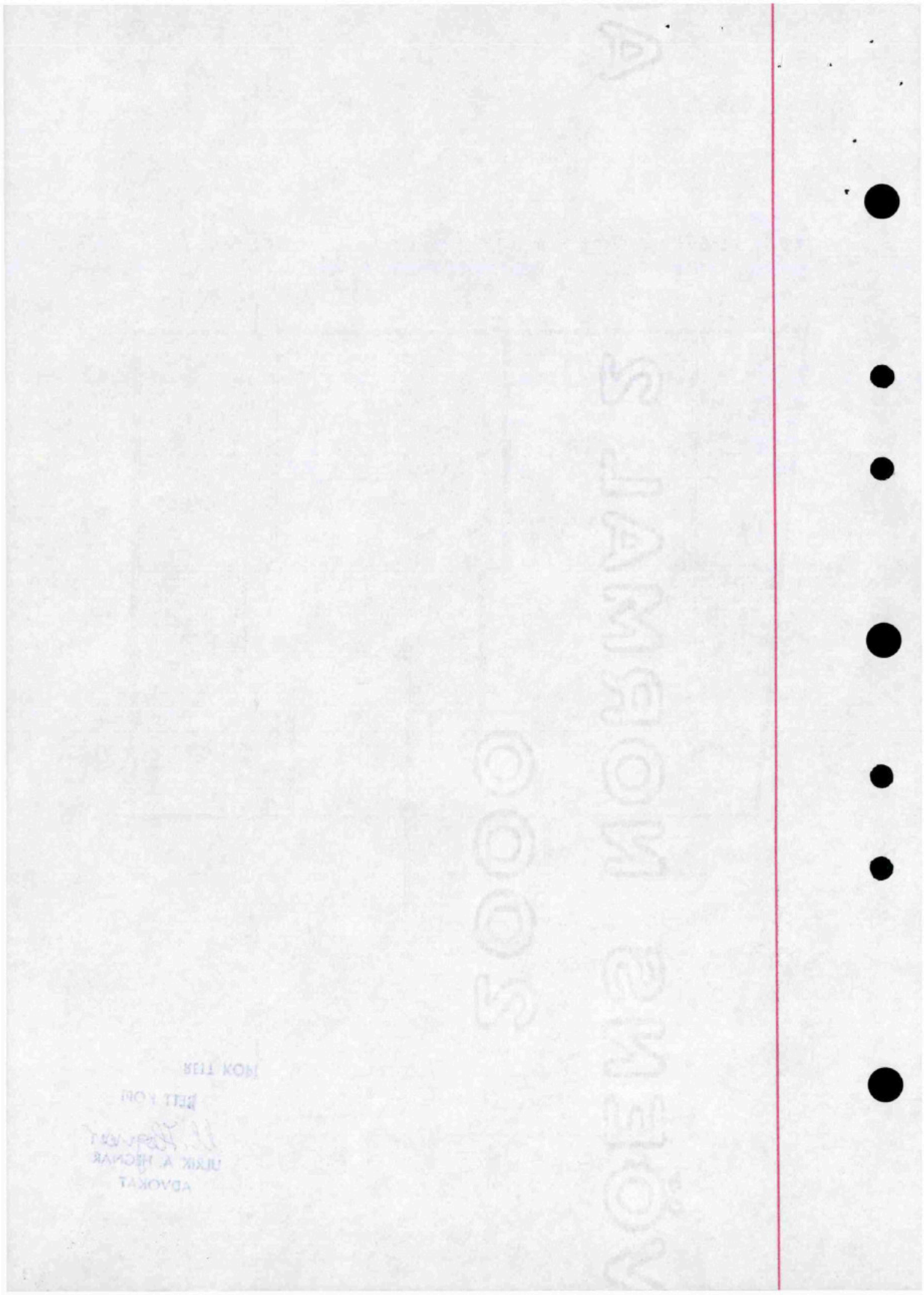
MARIDALSVEIEN 86. Gr. nr. 219 Br. nr. 289 Oslo.

Pål Rund



RETT KOPI

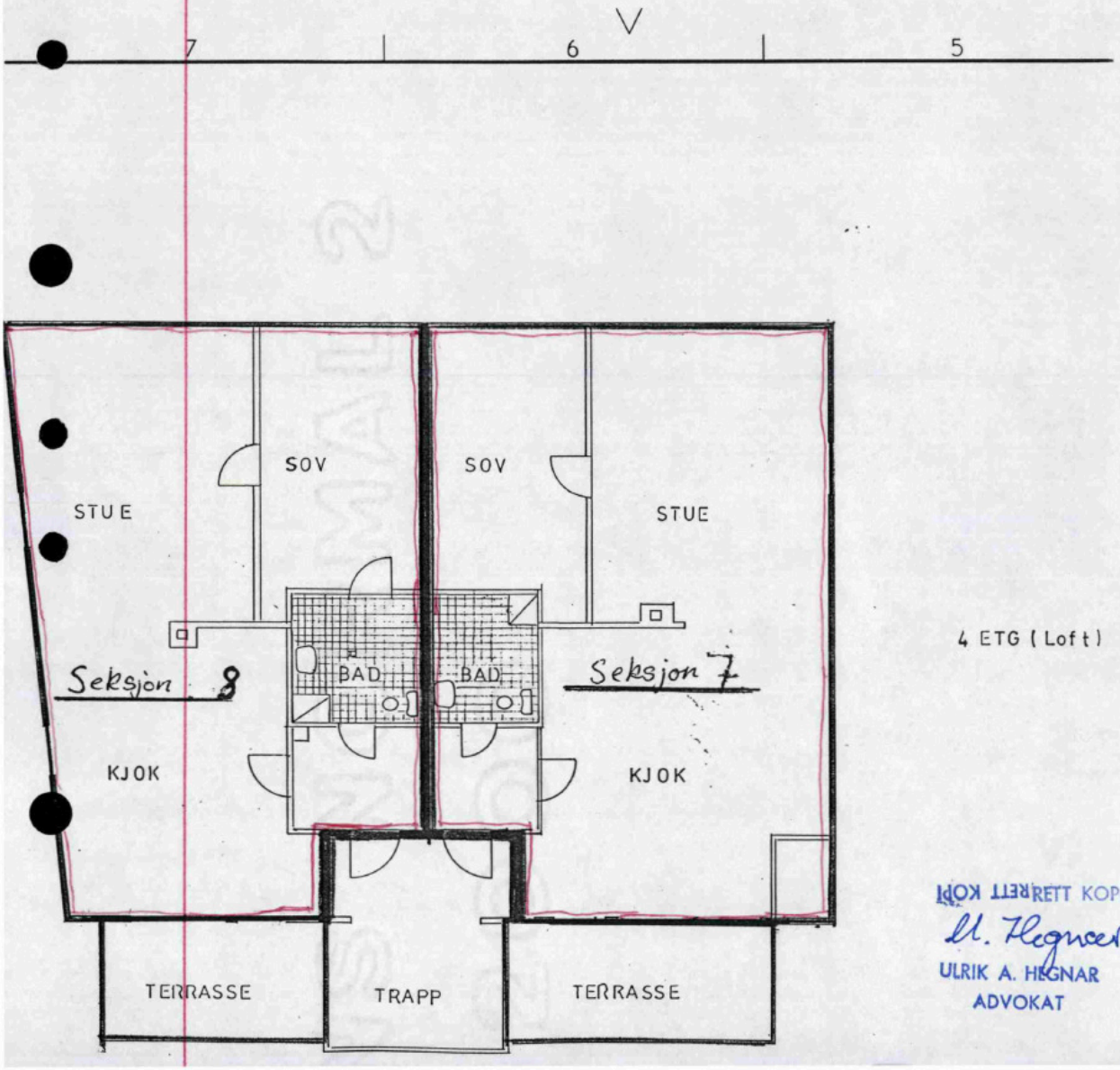
RETT KOPI
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT



Side 6.

MARIDALSVEIEN 86 Gr. nr. 219 Br. nr. 289 Oslo

Pål Rund



4 ETG (Loft)

RETT KOPI
RETT KOPI
U. Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT

DAGBOKFØRT

27. JUNI 89 041572

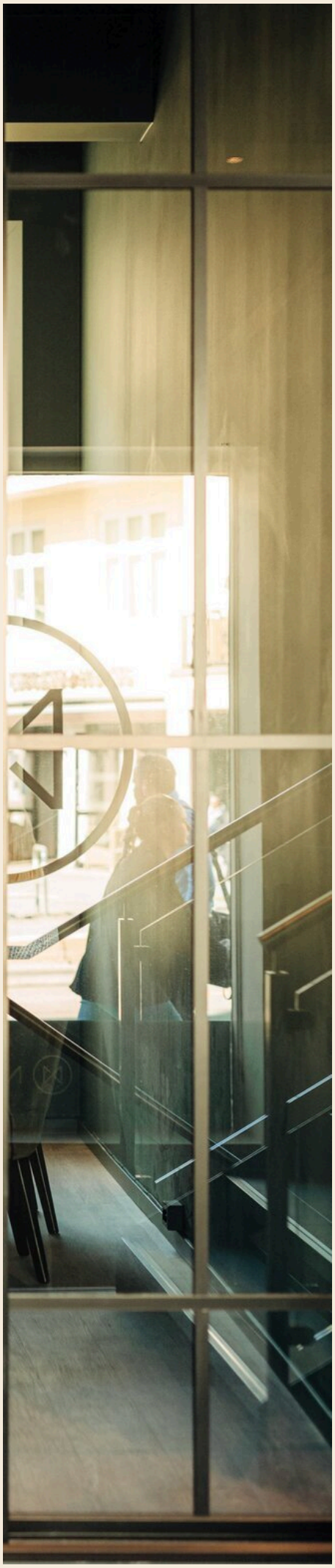
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 8-0435/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 86A, 0458 OSLO

Matrikkel: Gnr 219, bnr 289, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Majorstuen **Saksbehandler:** Irina Therese Bjørnhaug **Telefon:** 976 94 938 **E-post:** i.bjornhaug@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Irina Therese Bjørnhaug

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.bjornhaug@nordvikbolig.no
976 94 938