NORDVIK

Maridalsveien 39B

2 soverom | 46 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 39B

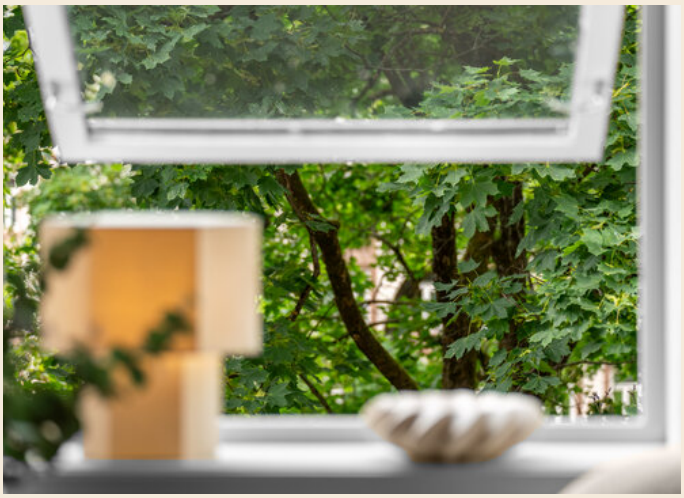
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
47	Andre vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.06.2026









Nøkkelinformasjon

Svært lekker og nyoppusset 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet! Takhøyde på inntil 2,71m | Nært kollektiv og byliv

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**136 890,-**
Totalpris	**5 539 528,-**
Fellesgjeld	**52 638,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 811,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

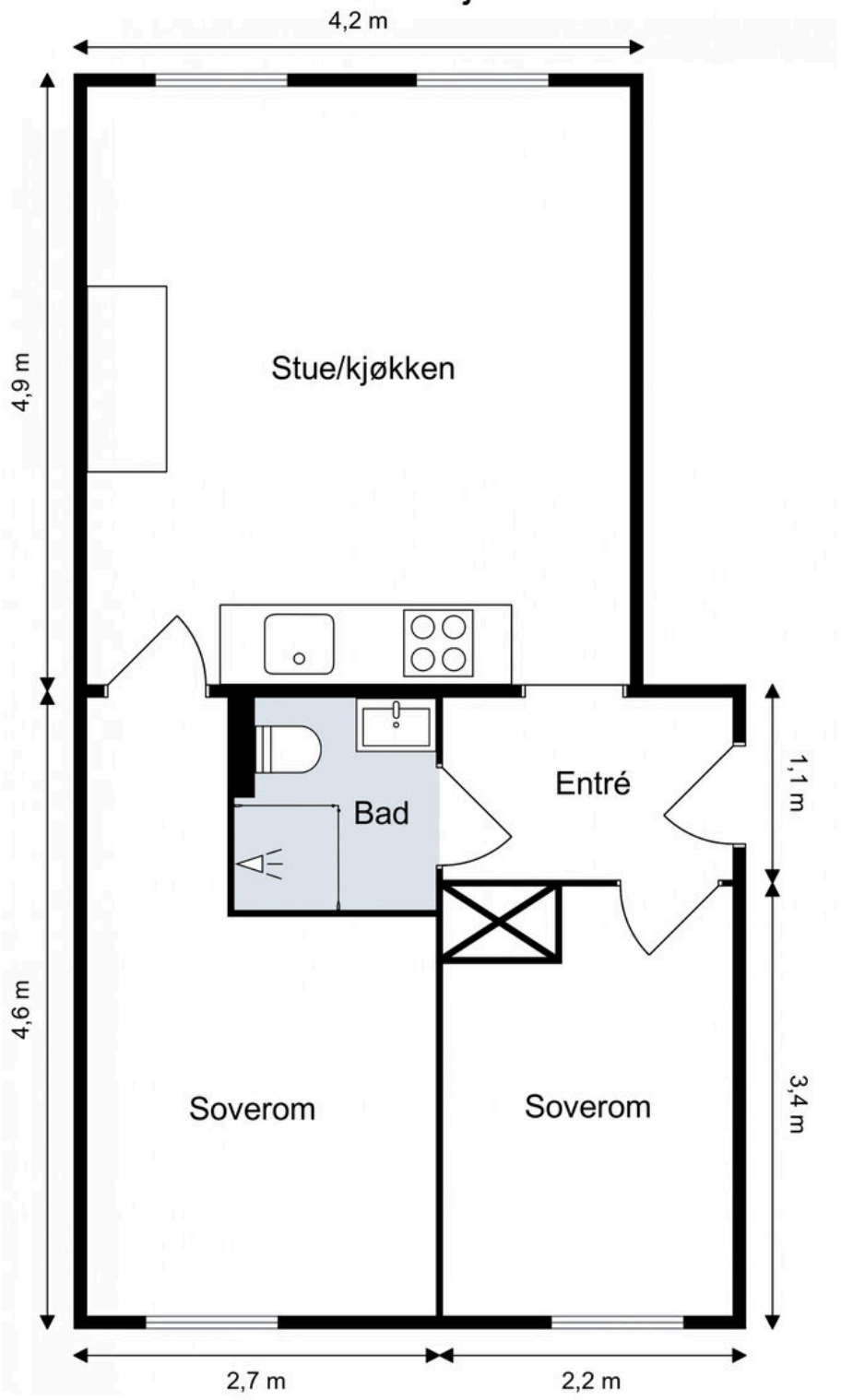
Velkommen til Maridalsveien 39B! En leilighet hvor alle detaljer er tenkt på, og du kan flytte rett inn! Det er gjort omfattende oppussing i 2026 som gir en topp moderne standard på gulv, kjøkken og overflater for å nevn noe. Planløsningen er praktisk utformet med entré, baderom, 2 soverom og kjøkken i åpen løsning med stuen. Boligen ligger i 4 etasje som gir rikelig med naturlig lys, og sammen med takhøyden skaper en god romfølelse.

Leiligheten har en urban og sentral beliggenhet på populære Alexander Kiellands plass - et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Verdt å merke seg:
Kjellerbod på 5 kvm
Svært god planløsning
Vinduer skal skiftes ut i sameiet (låneopptak og økning felleskostnader allerede utført)

Maridalsveien 39 B, 0175 OSLO

4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




























Scented Candle
COCONUT TUBEROSE
M&SENSE
SAVAGE GARDEN






ALF

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
20-0364/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 39B, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 122, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Erlend Skalleberg

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
52 638,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 402 638,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
135 050,- (Dokumentavgift)
750,- (Flyttegebyr)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 890,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 539 528,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 552 528,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, baderom, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue.
Total BRA: 46 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, baderom, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue.

Standard
Leiligheten gir deg et godt førsteinntrykk i det du tråkker over dørkarmen. Veggene er malt i en delikat og lun farge, og den pene parketten fra 2026 strekker seg innover i boligen og skaper en gjennomgående helhet. Får du gjester på besøk slipper du de enkelt inn via porttelefonen, og du har plass til å sette fra deg sko og yttertøy før du får videre innover i ditt fremtidige hjem.

Går du innover så åpner det seg opp et sosialt allrom med kjøkken og stue i åpen løsning. Kjøkkenet som også er fra 2026 fordeler seg over 2 vegger, hvor den ene delen har underskap og integrerte hvitevarer bestående av platetopp med innebygget ventilator, pen benkeplate med nedfelt vaskekum og oppvaskmaskin. Over benkeplaten er det et stort speil som gir rommet det lille ekstra. Og i speilet er det montert hyller med belysning som gir godt arbeidslys. På andre veggen har du et høyskap med oppbevaring i tillegg til kjøl/fryseskap og komfyr. Håndtakene står i stil til innredningen samtidig

som de er diskret. Waterguard er montert.

Ellers har rommet plass til et spisebord, sofagruppe, TV-møblement og det du ellers skulle trenge i en stue. Da leiligheten ligger i 4. etasje får du rikelig med naturlig lys inn fra de store vindusflatene, som sammen med takhøyden på 2,71m gir en god romfølelse.

Boligen har 2 soverom, og hovedsoverommet ligger med adkomst fra stuen. Du går inn via en delikat glassdør som også bidrar til enda mer naturlig lys inn i oppholdsrommet. Her inne har du plass til dobbeltseng med nattbord på hver side og garderobeskap. Det andre soverommet i leiligheten ligger med adkomst fra gangen, og er av god størrelse med en praktisk utforming som gjør det enkelt å innrede. Perfekt som både gjesterom, barnerom, kontor eller en kombinasjon.

Tilbake i gangen ligger også baderommet som har flislagte overflater, varme i gulv og downlights i taket. Rommet ble oppusset i 2006/07 beskrevet i tidligere salgsoppgave. Innredningen består av servant med skuffer med et stort buet speil ovenfor. Toalettet er vegghengt, og dusjhjørne med innfellbare dører og regnfall som gir den lille følelsen av luksus i hverdagen.

I kjelleren disponerer enheten en bod på 5 kvm, og det er felles vaskeri til bruk for beboerne som det betales årlig avgift for å disponere.

Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1982.
Innerdører: Formpressede innerdører. Glassdør fra stue/kjøkken til soverom.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,46 m og i stue/kjøkken til 2,71 m.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduer og åpning av vinduer.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

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. Dette er beboerparkeringssone A, B, C, D og E.
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2026:
Nytt kjøkken
Nytt gulv
Lister
Maling og sparkling av alle vegger
Nye lamper

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?
Nei
Eventuell kommentar: Kjøpte boligen og da var våtrom og alt utført fra tildligere eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke oversikt over dette.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torshov Elektro, ryddet litt opp i ledninger og byttet noen kontakter mm.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke hvilken kontroll som har vært gjort eksternt her, men har hatt elektriker til å se over.

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? Ny takstrapport i forbindelse med salget.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

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

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
- Kjøkkenet er flyttet fra rommet som i dag benyttes som det minste soverommet, og etablert som del av åpen stue
- Kjøkkenløsning
- Det er montert nytt kjøkken
- Overflater i boligen er oppgradert
Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 4. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Alt er med

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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 varmes opp via elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 10000 kWh | Strømkostnad forrige år: 7000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 28.10.2025.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 811,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader:
Dugnadsbidrag kr 28,-
Bredbåndsavgift kr 130,-
Renter og avdrag kr 286,-
Felleskostnader kr 2 617,-
Tillegg vaskeri (6091 - 9) (forfall hver 6. md.) kr 750,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask, internett, m.m.

Dersom man ønsker å benytte seg av felles vaskeri koster det kr 1 500,- årlig og faktureres med kr 750,- pr. halvår.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 189 518,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 758 072,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

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

Om sameiet
- Sameiet Maridalsveien 39 A-D er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990022445. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 49 seksjoner.
- Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Seksjonseiere/beboere tegner selv avtale for TV.
- Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse
- Fellesvaskeriet kan kun benyttes av sameiets beboere/seksjonsbrukere. Fellesvaskeri koster kr 1 500,- pr år og betales halvårlig. Avtale må inngås med styret.

Vedlikehold:

2025/2026:
Sameiet skal skifte ut vinduer. Det er sendt inn søknad om tillatelse for tiltaket til Plan og bygningsetaten. I forbindelse med utskiftning av vinduer i sameiet er det allerede utført låneopptak og felleskostnader er økt med 10%.

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

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

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

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 52 638,-pr. 04.06.2026

Lånenummer: 15161832852, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.06.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 296
Saldo per 04.06.2026: 2 727 806
Andel av saldo: 52 638
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.01.2051)

Det er vedtatt å skifte vinduer i sameiet. Det er sendt inn søknad til plan og bygningsetaten. Låneopptak er allerede utført og felleskostnader er økt med 10%.

Fellesformue
Kr 13 146,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes 2 dugnader årlig i sameiet.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3309551

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 993 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det blir skiltet ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Maridalsveien 39B - her bor du i et av Oslos mest ettertraktede nabolag med alle byens tilbud ligger rett utenfor døren.

Alexander Kiellands plass ligger midt mellom St. Hanshaugen, Grünerløkka, Sagene og sentrum. Her har du umiddelbar nærhet til alt.

Få meter fra leiligheten finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering. Godt tilbud med nærbutikker og treningssentre. Her har du alt fra Åpent bakeri Tranen, Lofthus Samvirkelag, Mathallen og Michelinstjernerestauranten Kontrast i kort gangavstand. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS IIa (åpent fra kl. 05-00 hver dag), SATS Ringnes Park, Athletica (Vulkan) og Indah Yoga.

Ca. 5 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.

Kiellands Hus er et trivelig nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass kun et par minutters gange fra leiligheten, hvor du får alt du trenger til hverdagen. Her finnes Coop Mega, Ark, Nille, Apotek1 og Vinmonopolet.

Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et nyere og spennende byutviklingsområde med Mathall, utesteder, butikker, treningssenter. Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet kollektivtilbud (21-, 26-, 54- og 34-bussen). Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, Bislett, Frogner og sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 12, 15 og 18). Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Du kan velge og vrake i sentre/knutepunkter med butikker og restauranter (http://www.vulkanoslo.no/vulkan-depot/) og Ringnes Park.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Grünerløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1898. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for bygge anmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller attestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Tegningsgrunnlaget som fremgår av byggesaken vedr. våningshuset inneholder ikke etasjeplan. Megler får dermed ikke kontrollert om leilighetens planløsning er i samsvar med byggemeldte tegninger. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

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
Boligen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan S-2937 datert 01.10.1987. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i

nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Pågående byggesaker i nærliggende områder:
Maridalsveien 39 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202605889
Siste dok. 12.06.2026
Tiltaket gjelder utskifting av eksisterende vinduer i deler av bygården Maridalsveien 39. Det skal skiftes totalt 57 vinduer mot gate og bakgård. Nye vinduer opprettholder i hovedsak eksisterende plassering, størrelse, proporsjoner og fasadeuttrykk. Eksisterende vinduer er tidligere utskiftede vinduer uten opprinnelig historisk utførelse, og tiltaket innebærer derfor videreføring og teknisk oppgradering av dagens etablerte vindusutforming. Det gjøres ingen endringer i fasadens hovedstruktur, vindusåpninger eller byggets volum og uttrykk for øvrig.

Darres gate 1 A, B og C - ulovlig oppdeling av leiligheter
Saksnummer: 202506399
Siste dok. 05.06.2026
Plan- og bygningsetaten har oppdaget en søknadspliktig oppdeling av boenheter på eiendommen som er utført uten tillatelse.

Waldemar Thranes gate 71 - bruksendring av lokale fra kiosk til dagligvarehandel
Saksnummer: 202605117
Siste dok. 29.05.2026
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av kiosk til selvbetjent dagligvareforretning mottatt 04.05.2026.

Waldemar Thranes gate 75 og Darres gate 10 - 16 - Oppføring av boligblokk med underjordisk garasje og næringslokaler
Saksnummer: 202520015
Siste dok. 15.06.2026
Eldre boligblokk som det søkes ferdigattest på. Det er gitt midlertidig brukstillatelse i 2010. Det er oversendt sluttdokumentasjon 11.06.2026.

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

301/218/122/16:
12.04.1923 - Dokumentnr: 993689 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. glasstak
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

13.05.2005 - Dokumentnr: 30430 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2026 - Dokumentnr: 691175 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.05.2005 - Dokumentnr: 30430 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/1985
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-18,21,22,24-27

12.07.2006 - Dokumentnr: 333448 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/2396

04.06.2007 - Dokumentnr: 446265 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/2331

28.03.2000 - Dokumentnr: 17890 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:103 Snr:25
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for bolig- og
eiendomsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2000 - Dokumentnr: 52804 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:95 Snr:36
Best. om bruk ab gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig-
og eiendomsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

folketrygdens grunnbeløp.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 026,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 19 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 100,-

Samlet skal selger betale kr. 121 833,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. juni 2026

Ansvarlig megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Maridalsveien 39B

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**8 min** 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**10 min** 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**10 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**18 min** 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**18 min** 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**5 min** 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**13 min** 1 km

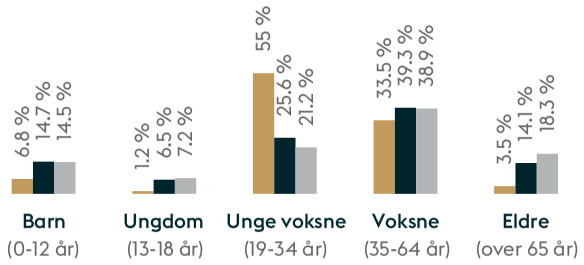
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	**3 min** 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**8 min** 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	**23 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**6 min** 2.1 km
Oslo Gardermoen	**39 min**

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	**2 min** 0.2 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	**7 min** 0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 66 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Sagene skole	6 min
SATS Ila	3 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Maridalsveien 39B , 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 122, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3293 **Referansenummer:** FH1454

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Kjøkkenet er flyttet fra rommet som i dag benyttes som det minste soverommet, og etablert som del av åpen stue -/kjøkkenløsning.
- Det er montert nytt kjøkken fra IKEA.
- Overflater i boligen er oppgradert.

Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1898. Bygningen er trolig fundamentert med granitt, naturstein eller tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, sannsynligvis isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført i murverk, med pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,46 m og i stue/kjøkken til 2,71 m.

- Eier opplyser på befaringen at overflater i boligen er oppgradert i 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i Finn-annonsen hentet fra Eiendomsverdi at badet er pusset opp i 2006/07. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på befaringen.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Speil over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Waterguard er montert.

- Eier opplyser på befaringsdagen at kjøkkenet er montert nytt i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

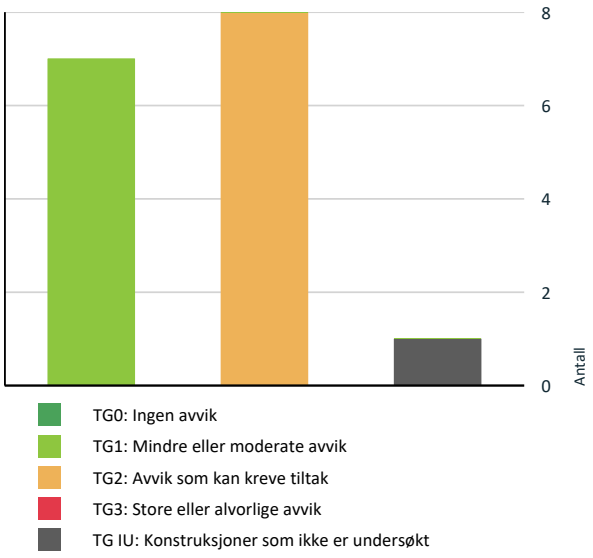
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1898. Bygningen er trolig fundamentert med granitt, naturstein eller tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, sannsynligvis isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført i murverk, med pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,46 m og i stue/kjøkken til 2,71 m.

- Eier opplyser på befaringen at overflater i boligen er oppgradert i 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører. Glassdør fra stue/kjøkken til soverom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i Finn-annonsen hentet fra Eiendomsverdi at badet er pusset opp i 2006/07. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke ble vurdert hensiktsmessig som følge av at det ville vært symptomer i bygningskroppen om det skulle vært noen lekkasjer e.l.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Speil over benkeplaten. Integrert platetopp m/kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard er montert.

- Eier opplyser på befaringsdagen at kjøkkenet er montert nytt i 2026.

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør) og kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduer og åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

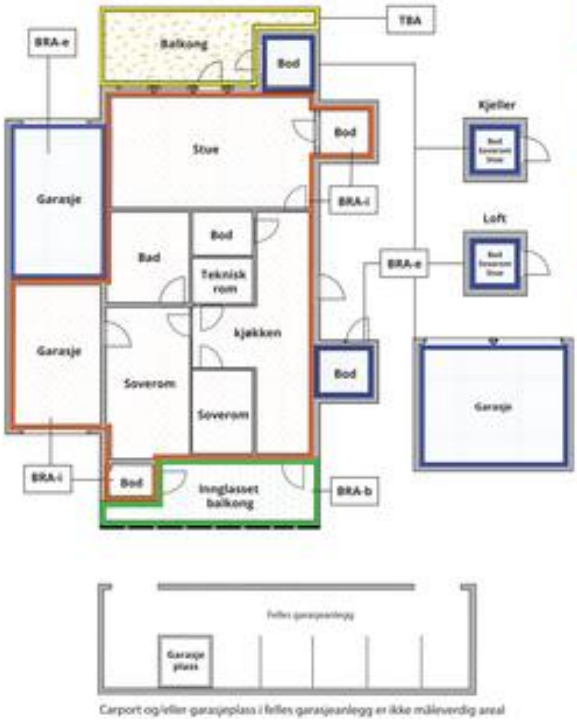
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	46			46	
Kjeller		5		5	
SUM	**46**	**5**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5,4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Erlend Skalleberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	122		16	993.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 39B, 0175 OSLO

Hjemmelshaver
Erlend Skalleberg

Boligselskap
Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Eierandel
45 / 2331

Forretningsfører
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Organisasjonsnummer: 988 370 746

Organisasjonsnr
990022445

Felles formue
Kr. 13 146 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 18 221 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3309551			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



Adresse	
Maridalsveien 39B, 0175 OSLO	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313673**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80536879**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
210,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
210,01 kWh/m²	**10 754 kWh**

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
26. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0364/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 39B, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Erlend Skalleberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3309551
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kjøpte boligen og da var våtrom og alt utført fra tildligere eier

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

Eventuell kommentar: Har ikke oversikt over dette.

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

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dette

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torshov Elektro, ryddet litt opp i ledninger og byttet noen kontakter mm

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke hvilken kontroll som har vært gjort eksternt her, men har hatt elektriker til å se over...

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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? Ny takstrapport i forbindelse med salget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 20-0364/26

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Maridalsveien 39 A-D		**Vår ref.:**	609/16	**Fødselsdato eier:**	27.10.1987
MARIDALSVEIEN 39 B		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO		**Eiere:**	Erlend Skalleberg		
Organisasjonsnr:	990 022 445	**Seksjonsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 811**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	28
	Bredbåndsavgift	130
	Renter og avdrag	286
	Felleskostnader	2 617
Objekt:	Tillegg vaskeri (6091 - 9) (forfall hver 6. md.)	750

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	52 637	Gjeld siste årsoppg.:	18 221
Klient ajourf. lån:	2 727 806,11	Klient gj. s. årsoppg.:	944 268

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161832852, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.06.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 296

Saldo per 04.06.2026: 2 727 806

Andel av saldo: 52 638

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.01.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Linnea Kristiansen Lyngvær

Adresse: Maridalsveien 39 B

Postnr/-sted: 0175 OSLO

E-post: sameietmdv39@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	18 221	Andre inntekter:	346
Annen formue:	13 146	Utgifter:	1 409		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	218/122 - seksjon:16		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	993.9

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3309551

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Sameiet Maridalsveien 39 A-D	**Vår ref.:**	609/16	**Fødselsdato eier:**	27.10.1987
MARIDALSVEIEN 39 B	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO	**Eiere:**	Erlend Skalleberg		
Organisasjonsnr: 990 022 445				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Sameiet har startet med utskiftning av vinduer. Det er vinduer etter behov som skiftes ut. Oppstart 2026. Prosjektet er finansiert ved låneopptak.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Beboer melder selv skade på Protector.no, men kan kontakte styret ved behov for støtte/hjelp til å melde/oppfølging. Protector sender alltid bekreftelse til styret ved meldte skader.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

KONTAKTINFO TIL STYRET
Henvendelser til styret sendes mailadresse: sameietmdv39@gmail.com

UTLEIE
Gebyr ved salg er kr 750,- og kr 1 000,- ved utleie. Beløpet belastes kjøper/utleier og faktureres megler/utleier ved salgsoppgjør/registering hos OBF.
Vi gjør oppmerksom på at i følge sameiets vedtekter, skal seksjonseier(e) søke skriftlig til styret om samtykke for eventuell utleie av seksjonen. Utleier oppfordres til å oppgi riktig adresse.

FELLESVASKERI
Boligselskapet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjeller i fremre bygg, med adkomst via oppgang A og B. Fellesvaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte ordensregler og man kan få tilgang til dette ved henvendelse til styret. Avtalen innebærer at seksjonseier betaler pant for selve nøkkelkortet samt et årlig leiebeløp for bruk av felles-vaskeriet. Nevnte pant og leiebeløp fastsettes av styret. Fellesvaskeri koster kr 1 500,- pr år og betales halvårlig. Avtale må inngås med styret.

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

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Maridalsveien 39 A-D har gjort avtale med vaktmesterfirmaet Fortrinn fra 1.juli 2024.
Fortrinn ivaretar oppgavene forrige vaktmesterselskap hadde (m.m) knyttet til snømåking, grafittifjerning, ukentlig drift og orden, renhold av trappeoppganger, rapportering til styret av vedilkeholdsbehov o.l.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D	**Vår ref.:**	609/16	**Fødselsdato eier:**	27.10.1987
MARIDALSVEIEN 39 B	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO	**Eiere:**	Erlend Skalleberg		

Organisasjonsnr: 990 022 445

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Annen informasjon:

Årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Mandag 15.06.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Yockabed Solomon Kahsay (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Robert Samir Kamrouna

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Mathias Dahlstrøm (stiller til gjenvalg)

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 26.02.2026

Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sameietmdv39@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024/2025:

2023/2024:

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

2022/2023

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

2021/2022:

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

Styrets arbeid i 2025

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm. Planlegging av utskiftning av vinduer.

07.06.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 737 840	1 735 206	1 737 213	1 838 832
Sum		**1 737 840**	**1 735 206**	**1 737 213**	**1 838 832**
Andre inntekter	2	0	65 883	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**65 883**	**0**	**0**
Sum		**1 737 840**	**1 801 089**	**1 737 213**	**1 838 832**
Forretningsførsel og revisjon	3	105 609	107 896	105 500	114 300
Lønn og honorar	4, 5	171 150	171 150	171 150	171 150
Vedlikehold	6	35 270	409 108	226 000	136 500
Eksterne tjenester	7	185 651	147 296	142 000	168 000
Kabel-tv og bredbånd		129 093	117 012	125 000	147 800
Forsikring		389 971	185 319	205 000	375 000
Kommunale avgifter		361 876	342 962	367 000	416 000
Brensel og strøm		143 882	158 609	200 000	149 000
Andre driftsutgifter	8	36 312	38 068	41 500	20 000
Sum		**1 558 815**	**1 677 419**	**1 583 150**	**1 697 750**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**179 025**	**123 670**	**154 063**	**141 082**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**179 025**	**123 670**	**154 063**	**141 082**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	17 945	29 927	0	0
Rentekostnad	10	73 359	84 169	73 903	59 416
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-55 414**	**-54 243**	**-73 903**	**-59 416**
Årsresultat	**11**	**123 611**	**69 427**	**80 160**	**81 666**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-150 209	-158 995	-137 391	-149 146
Endring i disponible midler	**11**	**-26 597**	**-89 568**	**-57 231**	**-67 480**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 925	19 461
Forskuddsbetalte kostnader	12	455 144	419 984
Andre fordringer		4 578	54 898
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		235 057	690 481
Innestående på særvilkår	13	1 000	1 000
Sum omløpsmidler		**710 704**	**1 185 823**
SUM EIENDELER		**710 704**	**1 185 823**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-386 957	-456 384
Årets resultat	11	123 611	69 427
Sum egenkapital	**14**	**-263 346**	**-386 957**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	944 268	1 094 477
Sum langsiktig gjeld		**944 268**	**1 094 477**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 814	5 090
Leverandørgjeld		53 488	458 723
Påløpne renter		344	428
Annen kortsiktig gjeld		-28 865	14 062
Sum kortsiktig gjeld		**29 781**	**478 303**
Sum gjeld		**974 049**	**1 572 780**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**710 704**	**1 185 823**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 446 060	1 447 920	1 446 080	1 567 740
3601 Reduksjon varmtvann	0	-39 648	-39 651	-39 651
3605 Reduksjon varmtvann	-39 648	0	0	0
3607 Renter og avdrag	211 368	209 412	211 294	188 253
3612 Inntekt kabel-tv	76 440	76 440	76 320	76 320
3630 Dugnadsbidrag	15 120	16 464	16 170	16 170
3692 Inntekt vaskeri	27 000	22 368	27 000	30 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	1 500	2 250	0	0
Sum	**1 737 840**	**1 735 206**	**1 737 213**	**1 838 832**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	65 883	0	0
Sum	**0**	**65 883**	**0**	**0**

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 750	13 375	5 500	8 300
Forretningsførerhonorar	71 136	68 058	70 000	73 000
Annen regnskapsførsel	27 723	26 463	30 000	33 000
Sum	**105 609**	**107 896**	**105 500**	**114 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 150
Sum	**171 150**	**171 150**	**171 150**	**171 150**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	81 950	200 000	120 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 476	277 703	15 000	15 000
6640 Periodisk vedlikehold	794	9 455	11 000	1 500
6695 Egenandel forsikring	0	40 000	0	0
Sum	**35 270**	**409 108**	**226 000**	**136 500**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	0	13 545	28 000	148 000
6360 Renhold	140 940	103 440	84 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	3 745	10 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	9 063	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	44 711	17 503	20 000	20 000
Sum	**185 651**	**147 296**	**142 000**	**168 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	0	699	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	2 099	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	490	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 430	4 205	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	1 735	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 591	6 017	7 000	6 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 931	3 752	4 500	4 000
7772 Andre gebyrer	0	6 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	13 943	7 249	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 927	6 312	30 000	10 000
Sum	**36 312**	**38 068**	**41 500**	**20 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	17 734	29 070	0	0
8059 Andre renteinntekter	211	856	0	0
Sum	**17 945**	**29 927**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1213.18.58483	73 044	84 169	73 903	59 416
8159 Andre rentekostnader	315	0	0	0
Sum	**73 359**	**84 169**	**73 903**	**59 416**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**707 520**	**797 088**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	123 611	69 427
Avdrag langsiktig lån	-150 209	-158 995
B. Årets endring i disponible midler	**-26 597**	**-89 568**
C. Disponible midler 31.12	**680 922**	**707 520**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	418 131	389 971
1749 Forskuddsbetalte kostnader	37 013	30 013
Sum	**455 144**	**419 984**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 1 000 bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12131858483**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	09.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 074 206
Lånesaldo 01.01:	1 094 477
Avdrag i perioden:	150 209
Lånesaldo 31.12:	**944 268**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131858483	1	34 013	34 013
	2	29 154	58 308
	1	25 510	25 510
	1	25 105	25 105
	2	24 295	48 590
	1	23 890	23 890
	1	23 485	23 485
	1	21 461	21 461
	2	21 056	42 112
	5	20 651	103 255
	6	20 246	121 476
	2	19 436	38 872
	1	18 626	18 626
	5	18 221	91 105
	2	17 411	34 822
	2	17 007	34 014
	1	16 602	16 602
	1	16 197	16 197
	1	15 387	15 387
	1	14 982	14 982
	2	14 577	29 154
	1	14 172	14 172
	5	13 767	68 835
	2	12 148	24 296

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Styreleder	Linnea Kristiansen Lyngvær (sign.)	01.06.2026
Styremedlem	Yockabed Solomon Kahsay (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Robert Samir Kamrouna (sign.)	28.05.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Maridalsveien 39 A-D**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Maridalsveien 39 A-D** om viser et **overskudd** på **NOK 123 611.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 14. i årsregnskap.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: b18e5c96-f2a8-4d85-b077-7ab4fb3460b5

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland 2. juni 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: b18e5c96-f2a8-4d85-b077-7ab4fb3460b5

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: b18e5c96-f2a8-4d85-b077-7ab4fb3460b5

Document ID: b18e5c96-f2a8-4d85-b077-7ab4fb3460b5

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D mandag 15.06.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Arne Lyngstad Sund valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 150 000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Yockabed Solomon Kahsay (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Robert Samir Kamrouna

Vedtak:
Yockabed Solomon Kahsay ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Mathias Dahlstrøm (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Ida Fjeld ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.17.33

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Linnea Kristiansen Lyngvær 1 år igjen
- Styremedlem: Yockabed Solomon Kahsay for 2 år
- Styremedlem: Robert Samir Kamrouna 1 år igjen
- Varamedlem: Ida Fjeld for 1 år

Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær
Styremedlem, Yockabed Solomon Kahsay
Styremedlem, Robert Samir Kamrouna
Varamedlem, Ida Fjeld

Protokoll for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	18.06.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	18.06.2026
Protokollvitne	Arne Lyngstad Sund (sign.)	18.06.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Maridalsveien 39 A-D

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 21.10.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D tirsdag 21.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 390 486 654 148 4

Passord: Y39Yf9EV

Husk:

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

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

tirsdag 21.10.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til Vindusutskifting

Viser til tidligere utsendt informasjon om vedlikehold av vinduer.

Styret har besluttet å skifte ut vinduer.

3. Opptak av lån

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

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

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Saker til Vindusutskifting

Viser til tidligere utsendt informasjon om vedlikehold av vinduer.

Styret har besluttet å skifte ut vinduer.

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

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

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

3. Opptak av lån

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

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

Vedtak: 11 stemmer for, 3 imot. Vedtatt.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Revidert 23.02.2021

Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

1. Formål

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

2. Ansvar

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

2.1 Sikkerhet

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

2.2 Vedlikehold av eiendom

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

2.3 Ansvar ved utleie

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

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

Revidert 23.02.2021

3. Ro

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

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

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

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

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

3.1 Støy som følge av vedlikehold

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Revidert 23.02.2021

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

5. Balkonger (verandaer)

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

6. Motorkjøretøy

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

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

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

7. Fellesvaskeri

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

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

8. Navneskilting

8.1 Postkasse

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

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

8.2 Ved utleie

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

8.3 Ringetablå

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

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

9. Nøkler

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

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

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

10. Avfallshåndtering

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

Grønn pose: Matavfall

Blå pose: Plastavfall

«Vanlig pose»: restavfall

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

Avfall må ikke plasseres utenfor avfallsbeholdere.

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

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

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

11. Dugnad(er)

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

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

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

12. Dyrehold

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

13. Henvendelser til styret

13.1 Valg av kommunikasjonsmedium

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

sameietmdv39@gmail.com

Brev – Styret/vaktmester har postkasse i oppgang A.

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

13.2 Utbedringer / forslag

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

13.3 Klager ved brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

14. Informasjon fra Styret

14.1 Oppslag

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

14.2 Notis i postkasse

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

14.3 Notis på strategiske plasser

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

14.4 Offisielle dokumenter til seksjonseiere

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

15. Brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

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

15.1 Konsekvens av brudd

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

16. Dispensasjon fra Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

17. Styrets ansvar

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

17.1 Særskilte rettigheter

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

Beløpet vil bli innkrevet av forretningsfører på vegne av sameiet

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 39

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

§1 – FORMÅL

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

§2 –FYSISK RÅDERETT

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

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

§3 –RETTSLIG RÅDERETT

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

§4 – SEKSJONSEIER – PLIKTER, FELLESKOSTNADER MV

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

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

§5 – VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

§6 – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER OG FORSIKRING

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

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

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

§7 – MISLIGHOLD

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

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

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

§8 – ÅRSMØTE

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

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

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

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

§9 – STEMMERETT – FULLMAKT

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

§10 – SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§11 – MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

§12 – STYRET

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

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

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

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

§ 13 – HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§14 – ENDRING I VEDTEKTER

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

§15 – REGNSKAP OG REVISJON

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

§16 – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§17 – VARMTVANN

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

§18 – BRUK AV SAMEIETS FORSIKRING

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

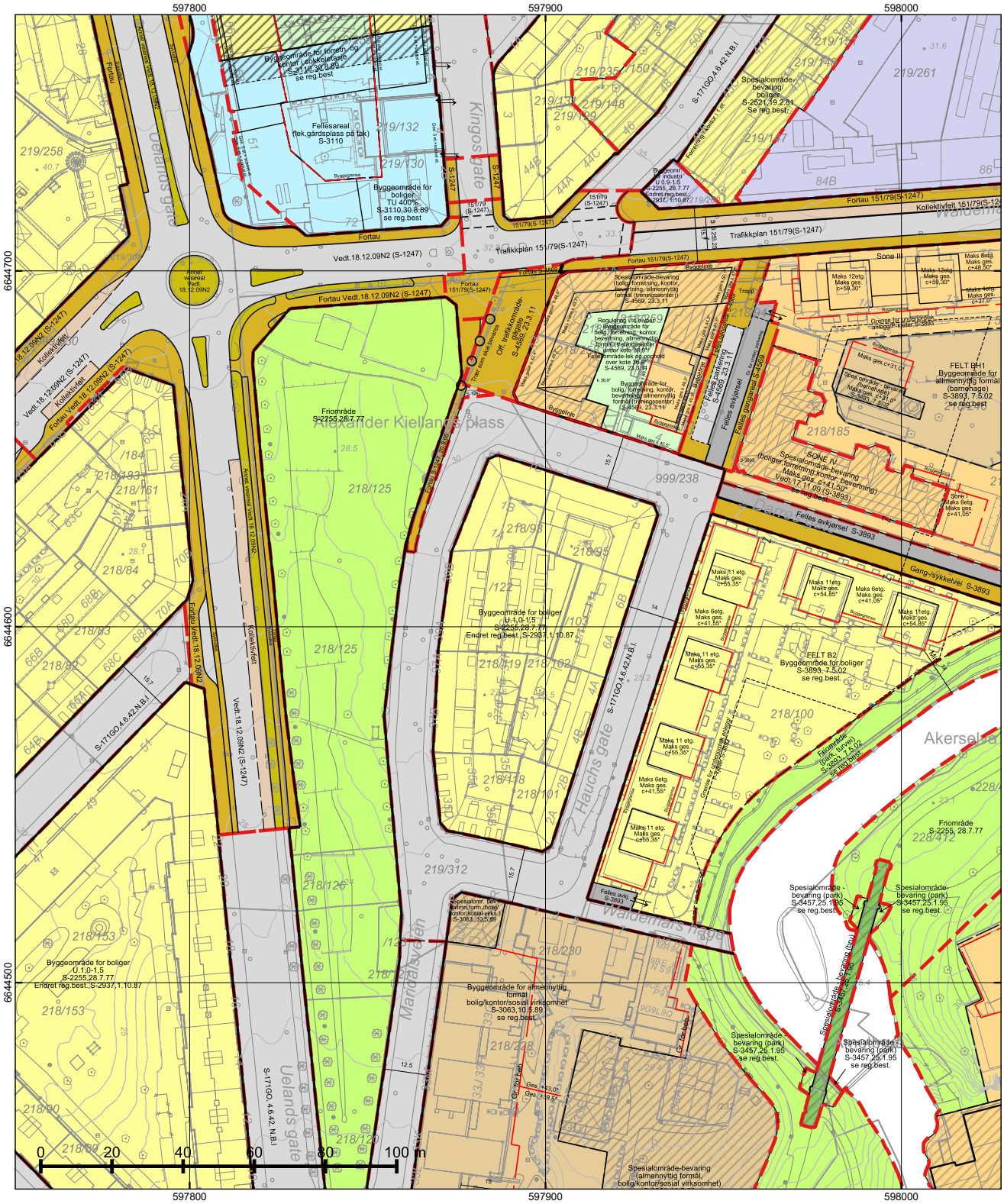
Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§19 - KORTIDSUTLEIE

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

Sameiet Maridalsveien 39

Oslo – 28.03.2017



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

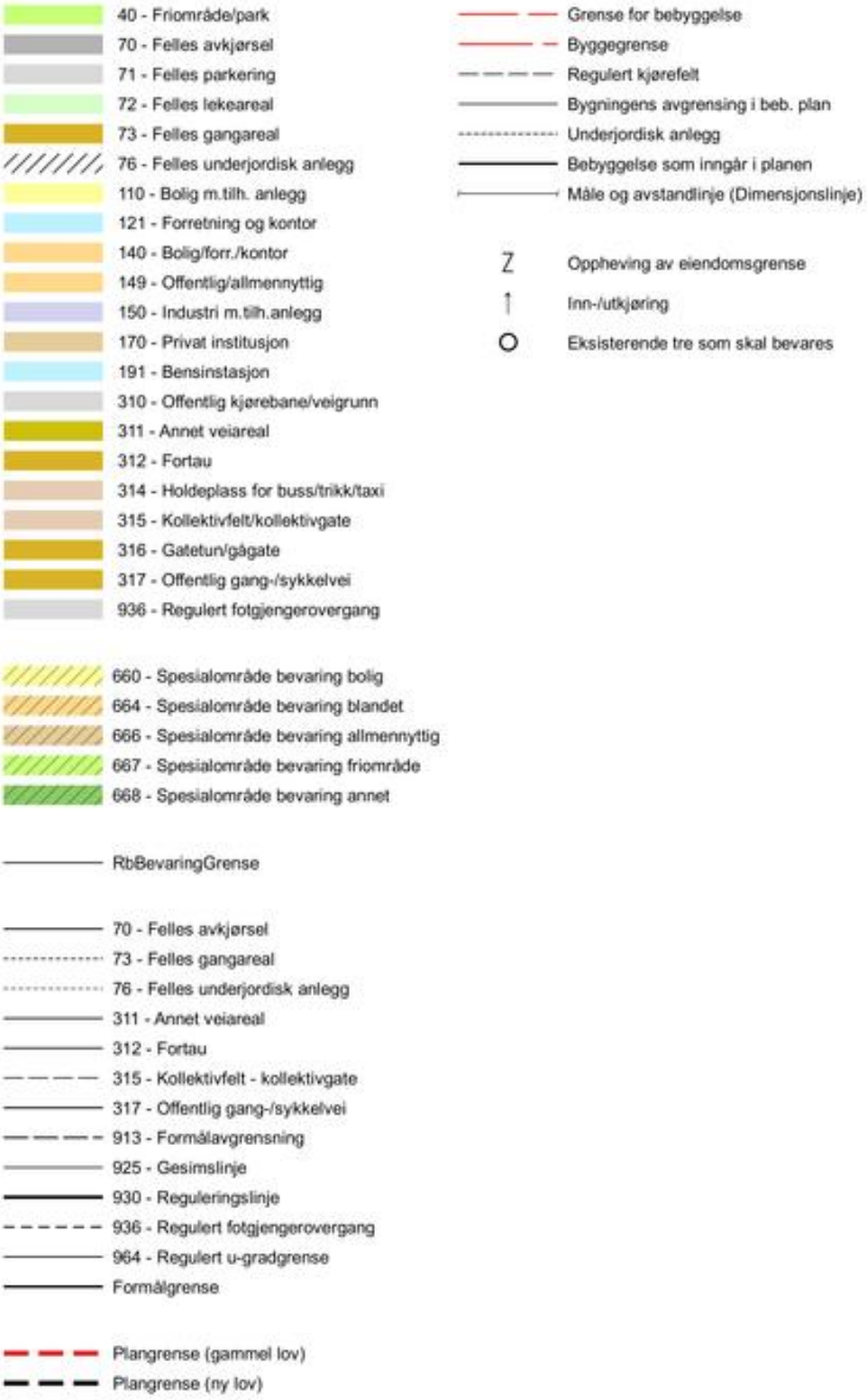
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

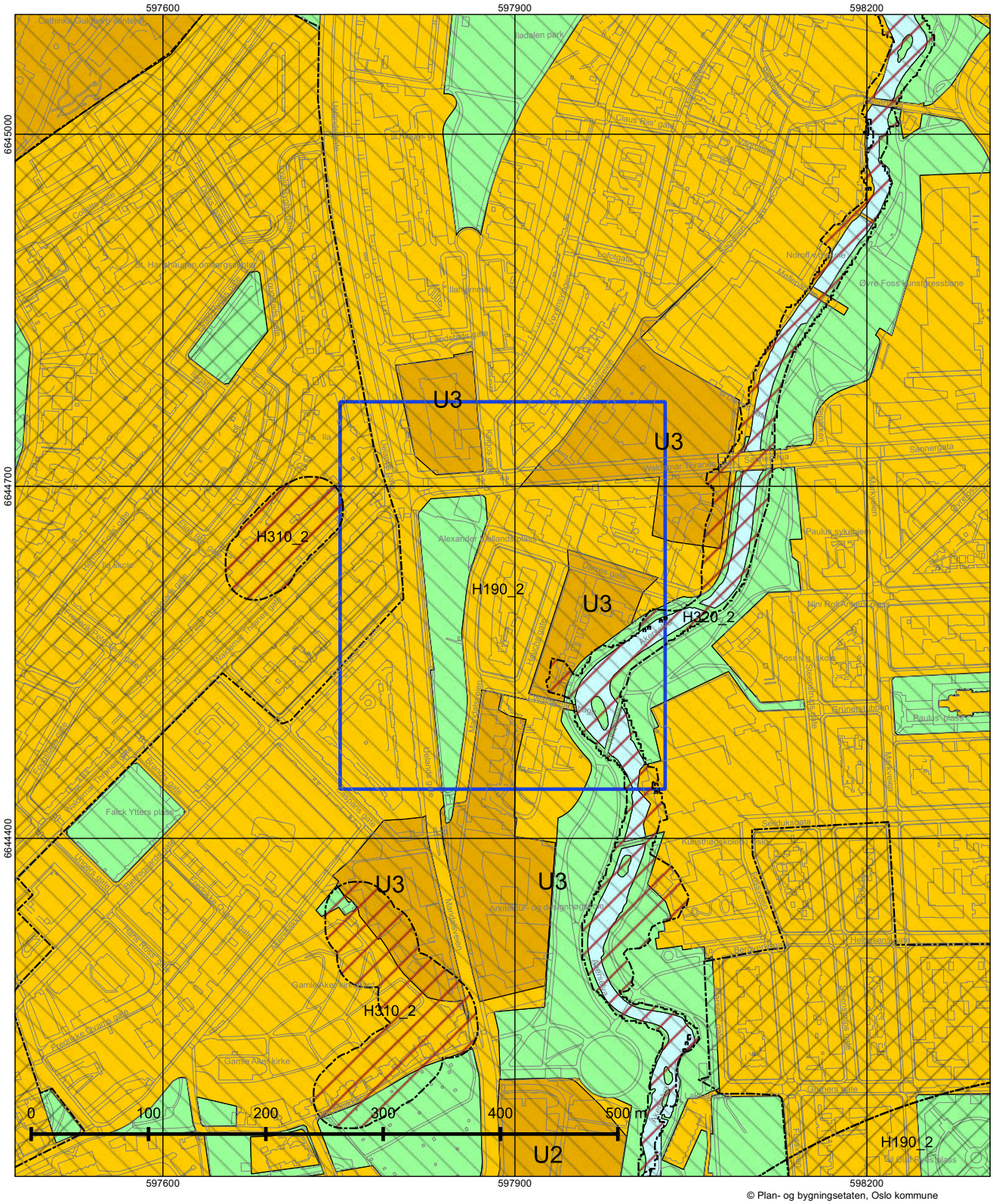
PlottID/Best.nr: 158954/ 86534253
Deres ref.:
Adresse: Maridalsveien 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/122

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158954/86534253
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

4

Bygn.kom. har i nåde igjen behandlet
vort tilskrift. meddeles anmelderen tilliks
med bygn. inspektørens tilskrift, idet vi a, 1,
3, 4, 5 og 6 idet hele maatte at vi ikke kan
mene at gaarden maa tilsaades; den bør dog
paa forskjellig maate forbedres med mindre skure.

Til 11. 8-12, bygn. av jernbjelker, søiler og
jernbetonkonstruktioner, intet vanskelig at behandle
Der maa naturlig tilsees for tilbygningens
fundamentering og om den gamle bygning
fundamentet paa fjeld eller ikke.

meddelt
1/9-21

Kria. 1/9 21.

H. Bothner

Bl 13-14

Til bl. 13-14, forskrivning av gulv i 2.
etage, intet vanskelig at behandle.

meddelt 12/9-21

Kria. 16/9 21.

H. J. Sparre.

H. Bothner

bl. 15

u. d. i anledn. andr. bl. 15.

476/21

4/10 21.

H. Bothner

N. D. Jm. 476-1921

5

Expeditions-Dokument 2.

angaaende Tilbygning og forandr. av Bakeri, Opf. av Garage og Nedrivn. av Stald

paa Matr.-No. 39 Marcidalsveien

Indleveret _____ Attesteret _____

C17/1921

Tilbakesendes Hr Byggnings-Chefen i Stad H.K.S. Indtragendet anbefales imøtekommet.

Hvs- 6/10 21. G. Bugge.

476/21

Undertegnede Maria. bygn. kvarn. i an- ledn. andr. bl. 15. - Idet det henvises til bygn. inspektørens foranstaaende indstilling finder man i betragtning av at grundarealet staar paa fjeld og at den tilstødende gaardsplass av naturbetingede vanskelig vil kunne bygges helt ut til nabogrændsen anbefale indstillet: ansøgningen

andragendet bl. 15 imødekommet.

476/21

Maria. 7/10 21.

H. J. Sparre.

N 2 3

12/10-21

3 Pattern

6

Byggn. kom. har i möte idag beslutat
som nedstående meddelas ansökaren.

meddelt 13/10 21 Wria. 12/10 21.

H. J. Sparre.

N. 16

J. Pettersson

N. d. i anden. N. 16.

476/921 13/11 21.

J. Pettersson

Tillbakasändes Kr Byggnadsnämnden,
när ansökning i Brandgavel slöjfes
bortfallet Punkt A i min
Fastställelse av 29/7 21. – Transformator-
rum beläget till förbyggnaden
må anmälas tekniskt sakkunnig
Byggmästare

Wria 23/11 21. G Ahlgren

476/21

I N. T. N. 16 av förevigt till meddelande
skrivelse av 1/9 d.a. godkännes anmälan om
tillbyggnaden, vid vilken göras rätt för att gara-
gen skall benyttas till lager som för. Meddelas
anmälaren tillikamed byggn. inspektörens pas-
tegning, sidste passus.

meddelt 20/11-21 Wria. 17/11 21.

H. J. Sparre.

J. Pettersson

7

Bl 17-19 Bergen.

Bl. 17-19, tilbagesendes med anmodning om fornyelse, indtil videre, at benytte.

modtat 16/12 21 Oslo 15/12 21.

KRISTIANIA 1079/21 BRANDVÆSEN

H. J. Sparre.

Bl 20-21

Y. Pettersen

Overmandes her. branddirektøren til uttalelse under henvisning til Bl. 20-21.

476/192

21/12 21.

Y. Pettersen

Tilbakesendes Hr. Byggningssjefen. Anmeldelsen anbefales ikke Bevilgelse at Akkumulatorrummet forsynes med oljefast tilbakekende dør. Kr. a 22-12-21. G. Brodtkorb.

476/21

U. D. i anledn. Bl. 20-21.

476/21

30/12 21.

Y. Pettersen

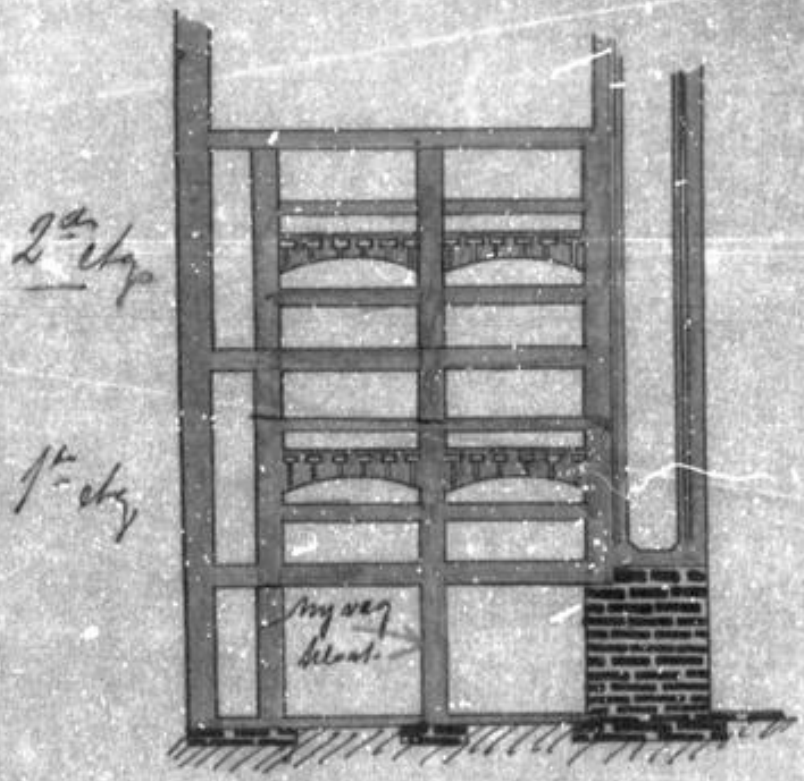
Tilbakesendes Hr Byggningssjefen i Anl Bl 20-21 hvori indstilles tel Ogsaa fremdeles under Henvisning tel Brandvæsenets Paategning av 22-ds. Jeg er i Tvil om Sakens først bør forelægges Kleasbeværet i Anl. av at Hjelder=

N. D. J.-No. 262
Bilag.

NEDFOTOGRAFERT- 19

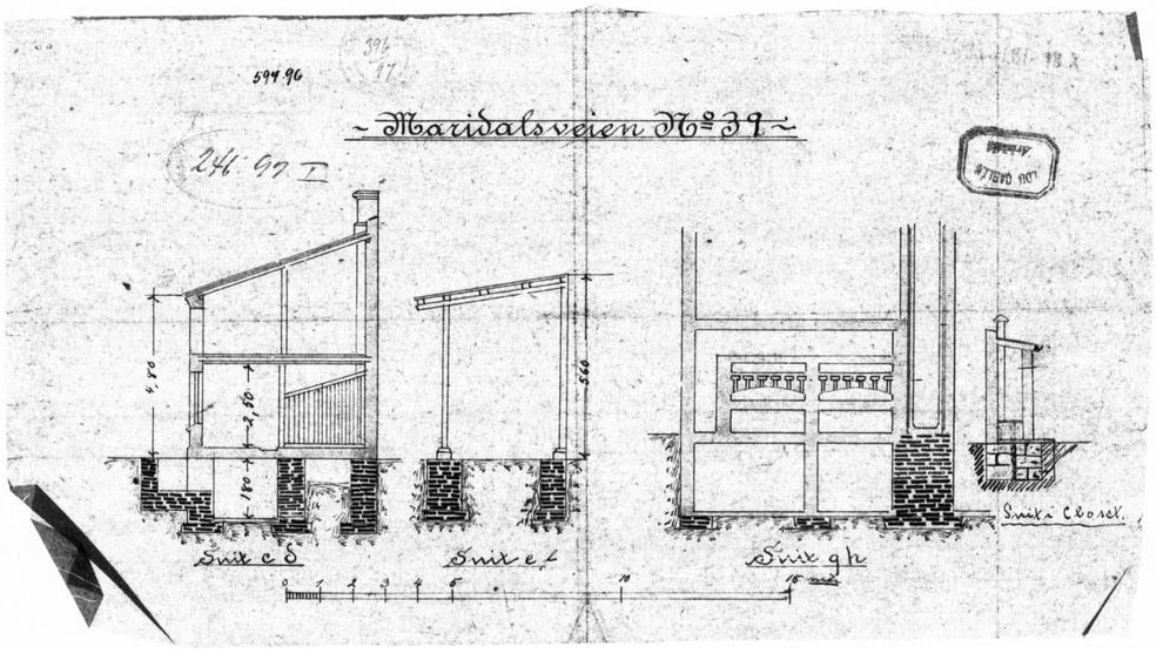
1966
97

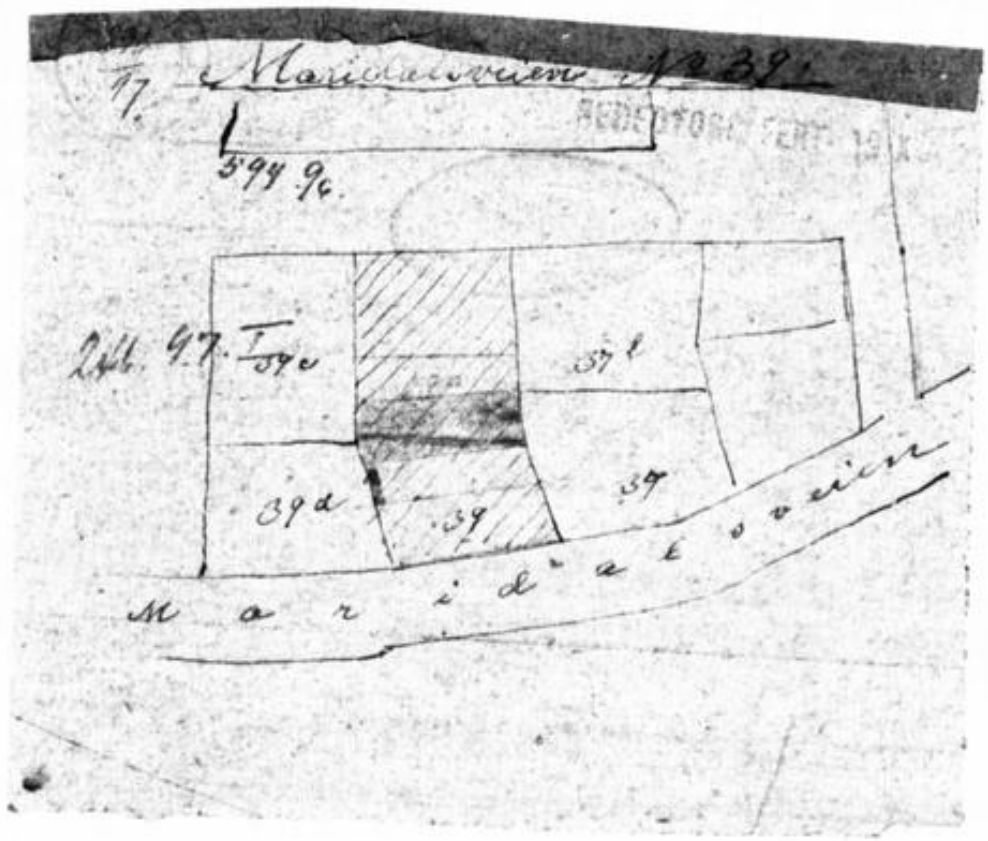
Maridalsveien 39.

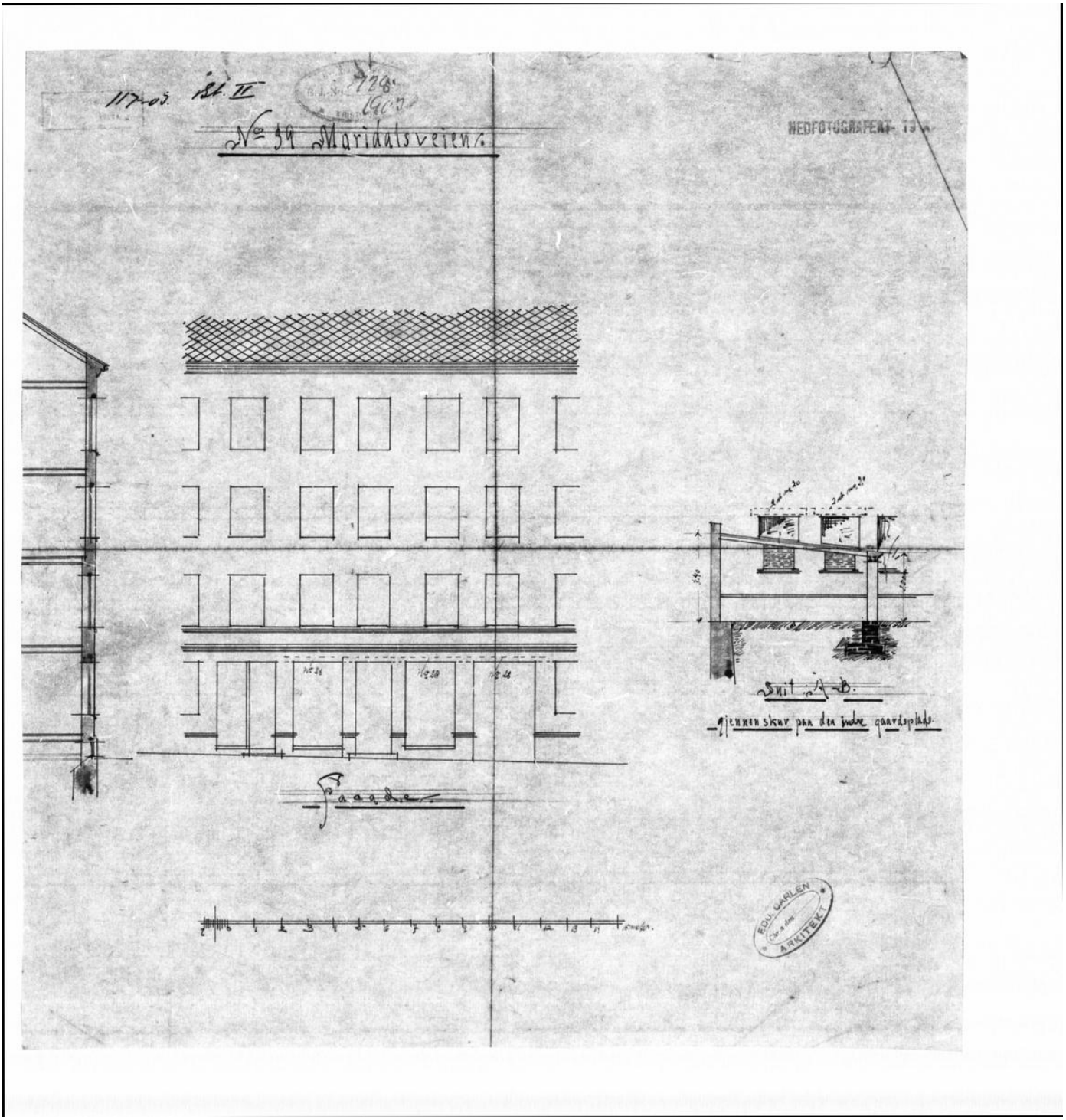


Snit G. H.




Maridalsveien Nº 39
Snitt c δ
Snitt e f
Snitt g h


Mariadorpen
599 q.
Abb. 97.
39 c
39 b
39 d
39
39
39 a
M a r i d a t s v e i n


1170-05. Bl. II
№ 39 Maridalsveien.
NEDFOTOGRAFERT
Snit A-B.
gjennemskur paa den indre gaardsplads.
Gaarde.
EDV. CARLEN
ARKITEKT

4

Overs. Hr. Stadskonduktøren paany under Henvisning til Anmeldersens foranstaaende signerede Paategning af 2den dennes samt 2 Tegninger, hvori ansøges om Tilladelse til at anbringe de Bageriovne ogsaa i 2den Etage net over de tidligere anmeldte i 1ste Etage.

Intet at bemærke ved Anlægget, uden at Bageripiben nu fornemtlig bør forhøies, især da den ved Eftermaaling idag er befundet at mangle mindst 0,50 Meter paa de bestemte 25 Met. over Gadens Middelhøide udenfor Bygningen. Videre bør ved ikke Ovnenes Anger tilladtes først helt op under 3die Bjælkelag, der kun har Træbjælker.

Kristiania 5te Juli 1897

O. Bjelke Haltermann

1986/97 — 400/97 — 174/97

Overs. den ved Bygningskommissionen Da Piben taales at forhøies 3 Fods forelaaes Piben Høide nu beregnet til 28 Fods istedetfor de tidligere 25 Fods.

Kristiania den 7de Juli 1897.

G. Bull

17/7 № 13 2257/97

Indstilling om tilladtes. Bygningskommissionen har beregnet at Piben forhøies til 28 Fods. —

Kristiania den 27de Juli 1897.

G. Bull

Overs. paany Hr. Stadskonduktøren i Anledning vedlagte Andragende af 9de d. angaaende Pibeforhøielsen. Det bemærkes at den paatænkte Forhøielse, der udgjør 3,5 m., ikke kan anses tilraadelig at udføre ved Paamuring, da Piben er fundamenteret paa Fjeld, og

N. D. J.-No. 2629/97
Bilag

3568 27/11 97

5

BYGNINGSKOMMISSIONEN KRISTIANIA 474/97

Fortsættelses

Expeditions-Dokument № 2

angaaende Vaaningshus, Privet, Stald og Skur

paa Matr.-No. 39 Marièdalsveien

Indleveret Attesteret

---

støtter sig til det 4 Etager høie grundmurede Vaaningshus.

Kristiania 5te November 1897

O. Bjelke Heftermann

3568/97

Sendes den ærede Byggningskommission idet bemærkes at Indtegningen bør ikke udvilges

Kristiania 5te Novemb. 1897

G. Bull

Bn. 17/11 97 no 9

27/11 97

Byggningskommissionen forholder sin tidligere Beslutning. —

Kristiania den 18de November 1897

G. Bull

Oversendes den ærede Sundhedskommission til Erklæring i Henhold til Sundhedsforskrifternes § 21 angaaende Bygningens (en Bagbygning) Beskyttelse, idet man atter bemærke at den har været bebodet fra i Høst, men Færdigattest har ikke kunnet udstedes, da Kloaken ikke er godkjendt af Ingeniørvæsenet.

Kristiania 13de Januar 1898

O. Bjelke Holtermann

K.R.A. SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J. No. 38/98
INGENIØR

Tilbagesendes Hr Bygningsinspektør Heim med Anmodning til Foranledning af D. D. Jfr. ND J.N. 257/97.

Kristiania Sundhedskommission d. 18 Januar 1898.

Smith 20/1 98

J.-No. 1

O.D. J.-No. 594.96. Bilag

24. 97. I.

Bygningsanmeldelse

til østre Distrikt

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 39.

Maridalsvejen skal opføres 2 Bygning overensstemmende med vedlagte Mellembygning

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bebyggelsens Fladeindhold:

Beboningshus 290.30 ☐ Meter i . . . Etager
Stald til 3 K 40. ☐ Meter i 4. . do
Jernstativ ashalt 53. ☐ Meter i 1. do
☐ Meter i . . do

Tidligere anmeldt forgaaet 299.7
Nye Beboningshus 290.30
tilsammen: Stald 40.-
Sinat i gaardsplads 840
Samlet Bebygd 647.70

Gaardsrummets Fladeindhold: (§ 39) (for foreg bygning) 25.80 × 6.30 162.5 m²

Bebyggelsens Bestemmelse (§ 70) Beboningshus med Bageri samt Stald og et Antal Jernstativer paa Jernbalkon

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags 2 Bageovne anlagte i 1te Etg. 1te og 2den Etg. gulve for bageriet hviles paa jernbjelker (ved bygning) Bageovnene mures paa sædvanlig maade i kommende Orden.

Bygnings-Høide (§ 33) 15 m fra kram til gesims

Gadens Bredde (§ 33) a. 12.10.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3.10 m i lyset

Fundamentering (§ 26) Granitmure

Grundbeskaffenhed Fjeld

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering og Kloak Som Drainasi

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	218	122		1-49

Strekkode:

Doknr: 446265 Tinglyst: 04.06.2007
STATENS KARTVERK

Rettet etter avtale med adv. Pullmeldtig Hanne Skåle Nilssen
Arne Gynnestad

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	218	122		1 - 35

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
988 077 348	ALNABRU EIENDOM AS	25	1/1
974 227 037	RAGDE EIENDOM AS	23	1/1
974 227 037	RAGDE EIENDOM AS	20	1/1
974 227 037	RAGDE EIENDOM AS	19	1/1
230480 [redacted]	BORGHILD BJERKTVEDT	14	1/2
150979 [redacted]	MAHMOUD FARAHMAND	14	1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	48	B	11	B	45	B	21	B	60	B	31	B	63	B
2	N	84	B	12	B	51	B	22	B	34	B	32	B	73	B
3	B	72	B	13	B	34	B	23	B	60	B	33	B	48	B
4	B	50	B	14	B	50	B	24	B	34	B	34	B	42	B
5	B	50	B	15	B	50	B	25	B	36	B	35	B	52	B
6	B	45	B	16	B	45	B	26	B	59	B	36	B	45	B
7	B	51	B	17	B	51	B	27	B	60	B	37	B	52	B
8	B	34	B	18	B	34	B	28	B	42	B	38	B	41	B
9	B	50	B	19	B	53	B	29	B	46	B	39	B	51	B
10	B	50	B	20	B	51	B	30	B	45	B	40	B	36	B
SUM BRØK		534		SUM BRØK		464		SUM BRØK		476		SUM BRØK		503	

SUM BRØK (TELLERE) 1977 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Se eget vedlegg til pkt. 3

4. Supplerende tekst [7]

Snr.19 bruksendres og deles i 8 seksjoner (19 og 36-42),snr.20 deles i 4 seksjoner (20 og 43-45), snr.23 bruksendres og deles i 4 seksjoner (23 og 46-48), snr.25 deles i 2 seksjoner (25 og 49). Summen av eierbrøker endres ved overføring av areal utenfor nye leilighetsdører til fellesareal (trapperom). En bod i kjeller, tidligere tilleggsareal til snr.14, overføres til snr.19 som tilleggsareal.
En annen kjellerbod, tilleggsareal til snr.14,deles i 2, hvorav en bod overføres til snr.15 som tilleggsareal. Øvrige boder fordeles og overføres slik at alle seksjoner får bod i kjeller som tilleggsareal: Fra snr.26 til snr.49, fra snr.27 til snr.26, fra fellesareal til snr.35, fra snr.14 til snr.36-40, fra snr.16 til snr.20, fra fellesareal til snr.23, fra fellesareal til snr.42-48, fra snr.14 til snr.16.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

EDGAR HALVORSEN IHHT FULLMAKT OG FOR SEG SELV

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 1/11-06		EDGAR HALVORSEN	(HHT FULLMAKT OG FOR SEG SELV

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 1/11-06		EDGAR HAUKOW
Oslo 1/11-06		STEIN ARE WAHL

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
218	122		1-49	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
24/5-2007	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg pkt.3

TILLEGG TIL PUNKT 3 SAKSNR 200612025

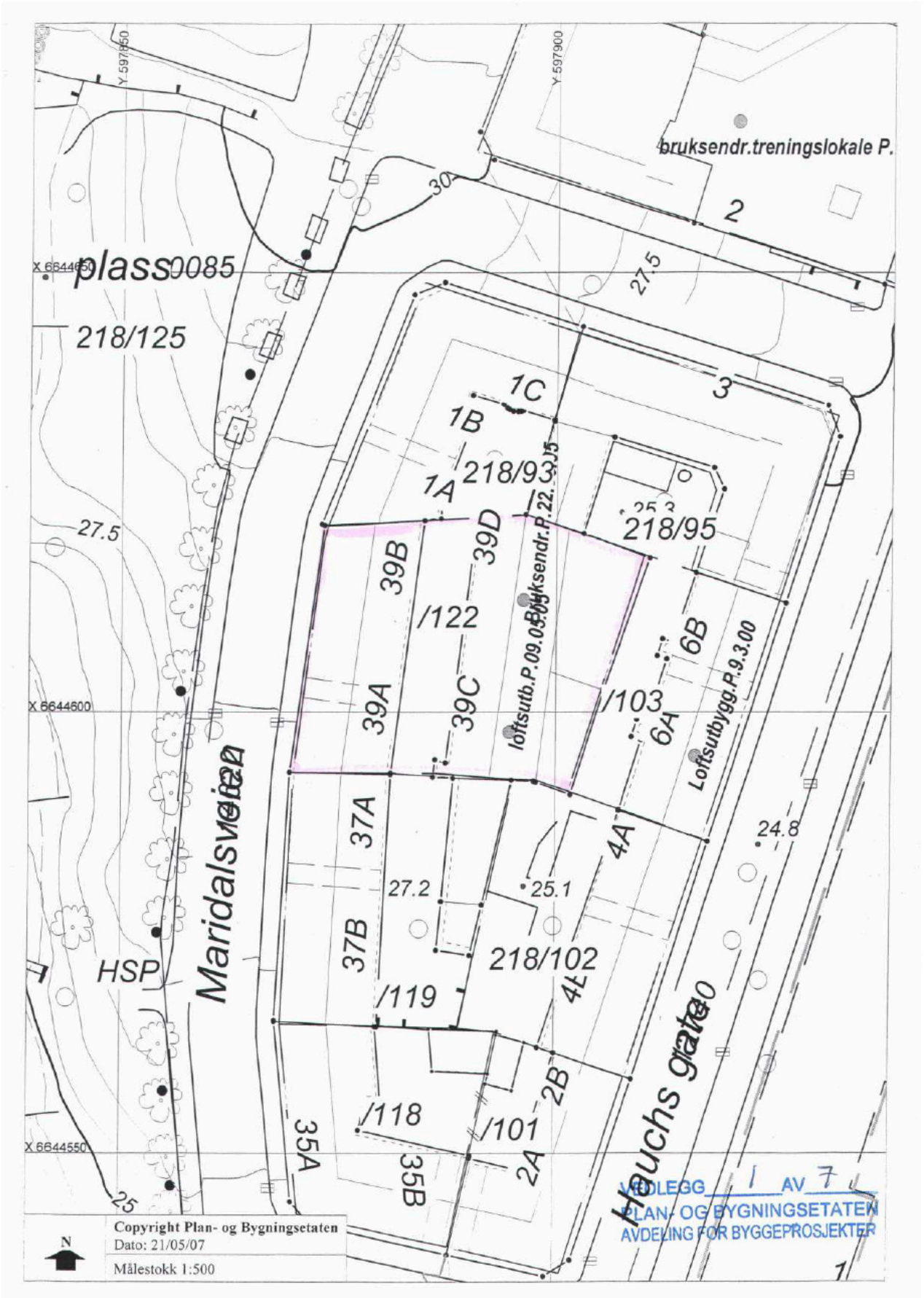
SNR	FORMÅL	BRØK TELLER	TILLEGGSAREAL
1	B	48	B
2	N	84	B
3	B	72	B
4	B	50	B
5	B	50	B
6	B	45	B
7	B	51	B
8	B	34	B
9	B	50	B
10	B	50	B
11	B	45	B
12	B	51	B
13	B	34	B
14	B	50	B
15	B	50	B
16	B	45	B
17	B	51	B
18	B	34	B
19	B	53	B
20	B	51	B
21	B	60	B
22	B	34	B
23	B	60	B
24	B	34	B
25	B	36	B
26	B	59	B
27	B	60	B
28	B	42	B
29	B	46	B
30	B	45	B
31	B	63	B
32	B	73	B
33	B	48	B
34	B	42	B
35	B	52	B
36	B	45	B
37	B	52	B
38	B	41	B
39	B	51	B
40	B	36	B
41	B	40	B
42	B	37	B
43	B	30	B
44	B	43	B
45	B	38	B
46	B	58	B
47	B	30	B
48	B	43	B
49	B	35	B

Nevner i sameiebrøken 2331

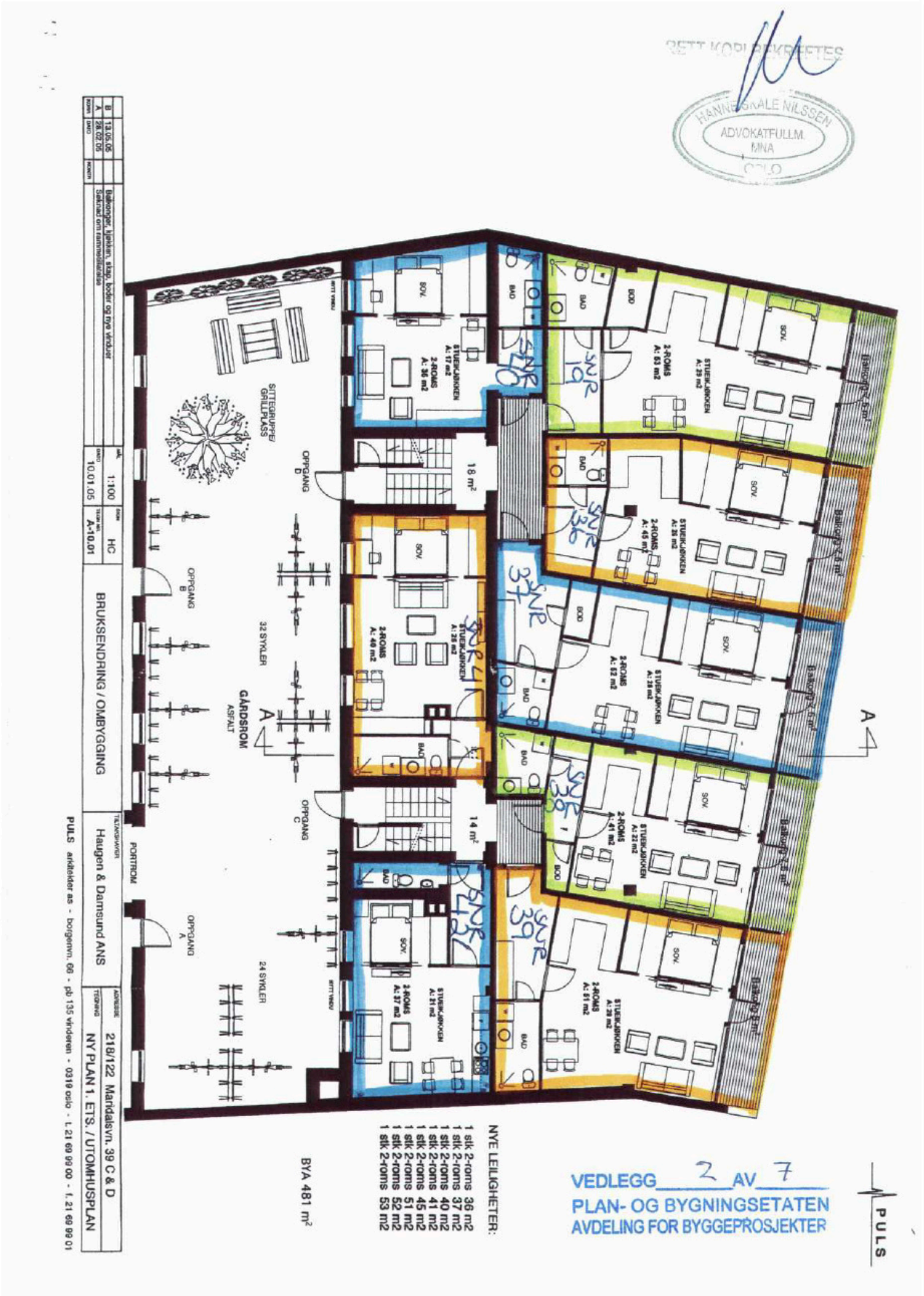
Sign: _____ Edgar Haugen

RETT KOPI BEKREFTES
HANNE SKÅLE NILSSEN
ADVOKATFULLM.
MNA
OSLO

Plan- og bygningsetat
AVDELING FOR BYGGEPROSJEK

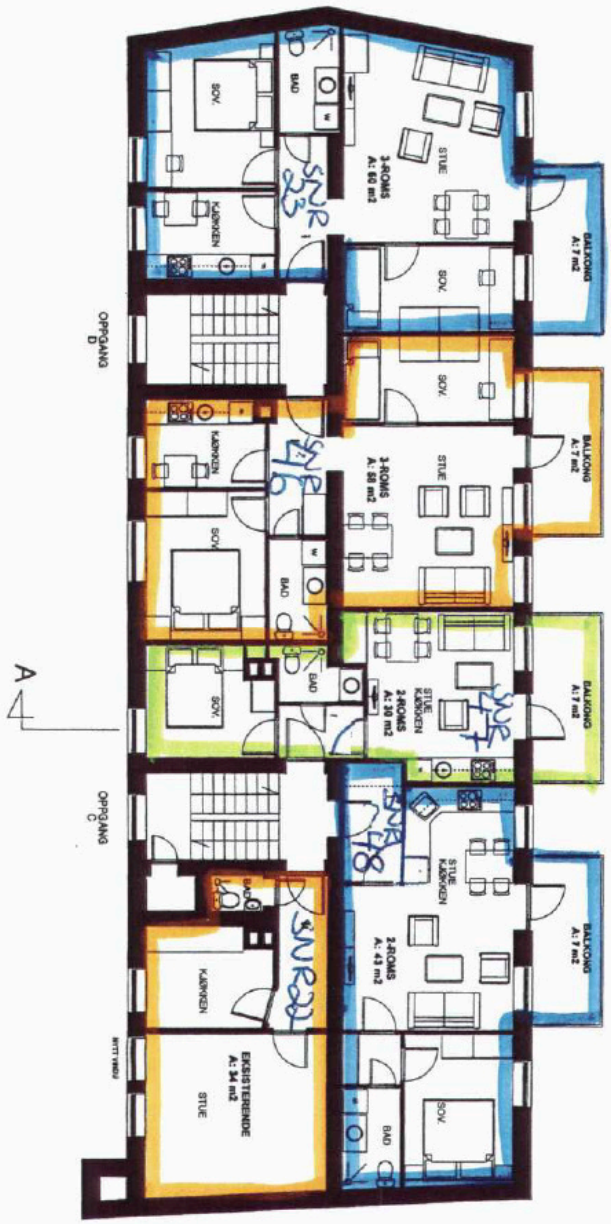

Y 597850
Y 597900
bruksendr.treningslokale P.
30
2
X 6644650
plass 0085
218/125
27.5
1C
3
1B
1A
218/93
218/95
27.5
39B
39D
/122
39A
39C
Loftsutb.P.09.03.00
6B
/103
6A
Loftsutbygg.P.9.3.00
X 6644600
Maridalsveien
37A
4A
24.8
27.2
25.1
HSP
37B
218/102
/119
4L
Hauchs gate
/118
/101
2B
35A
2A
35B
X 6644550
25
1
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 21/05/07
Målestokk 1:500
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RETT KOPI BEKREFTES
HANNE GRALE NILSSEN
ADVOKATFULLM.
MNA
OSLO




RETT KOPI BESTREFTES
HANNE SKJELDRESSEN
ADVOKATFULLM.
MNA
OSLO
SNR 21
SNR 20
SNR 43
SNR 44
SNR 45
EKSISTERENDE
A: 60 m2
STUE
SOV.
KJØKKEN
BAD
TAKTERRASSE
A: 9 m2
TAKTERRASSE
A: 117 m2
2-ROMS
A: 51 m2
2-ROMS
A: 30 m2
2-ROMS
A: 43 m2
2-ROMS
A: 38 m2
10 m²
OPPGANG
D
OPPGANG
C
A
A
EKSIST LEILIGHETER:
1 stk 2-roms 60 m2
NYE LEILIGHETER:
1 stk 2-roms 30 m2
1 stk 2-roms 38 m2
1 stk 2-roms 43 m2
1 stk 2-roms 51 m2
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
PULS
B 19.05.06 Rev. leil.fordeling, vindu, gjerdehøyde, sykkelrom
A 28.03.06 Søknad om rammetillatelse
BRUKSENDRING / OMBYGGING
Haugen & Damsund ANS
218/122 Maridalsvn. 39 C & D
NY PLAN 2. ETASJE
1:100
10.01.05
A-10.02
HC
PULS arkitekter as - borgeinvn. 66 - pb 195 vinderen - 0319 oslo - t. 21 69 99 00 - f. 21 69 99 01

RETT KOPI BEKREFTES
HANNE SOFIE NILSSEN
ADVOKATFULLM.
MNA
OSLO



EKSIST LEILIGHETER:
1 stk 1-roms 34 m2

NYE LEILIGHETER:
1 stk 2-roms 30 m2
1 stk 2-roms 43 m2
1 stk 3-roms 58 m2
1 stk 3-roms 60 m2

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

B	13.06.05		
A	28.02.05		
KONTR	DATO	KONTR	
Nye Balkonger vinds syl tilsp			
Søknad om rammetillatelse			
DATO 10.01.05	MÅL 1:100	SIGN HC	
TEGNNR A-10.03			

BRUKSENDRING / OMBYGGING

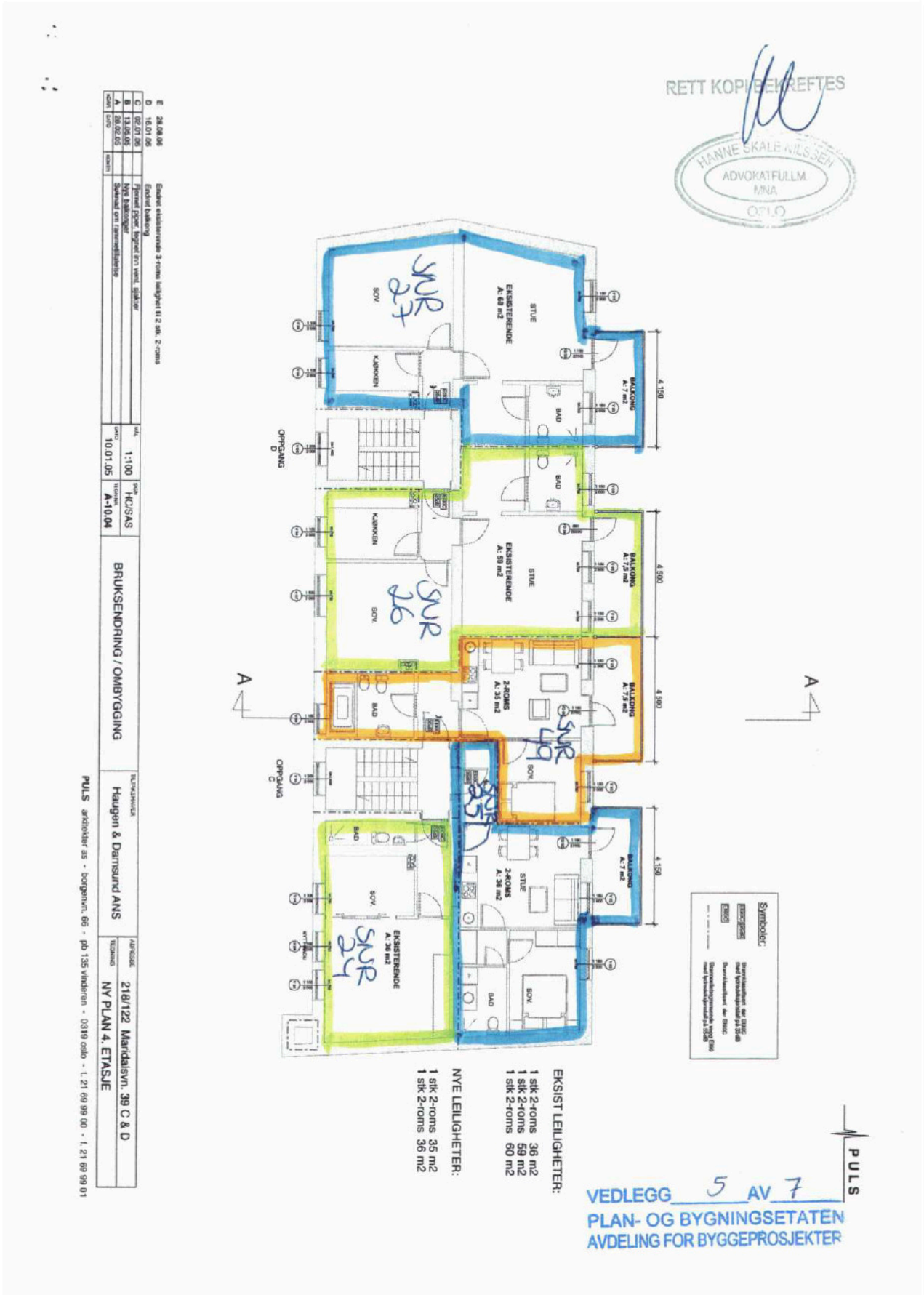
TILTAKSHAVER: Haugen & Damsund ANS

ADRESSE: 218/122 Maridalsvn. 39 C & D

TEGNING: NY PLAN 3. ETASJE

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb 135 vinderen - 0319 oslo - t. 21 69 99 00 - f. 21 69 99 01

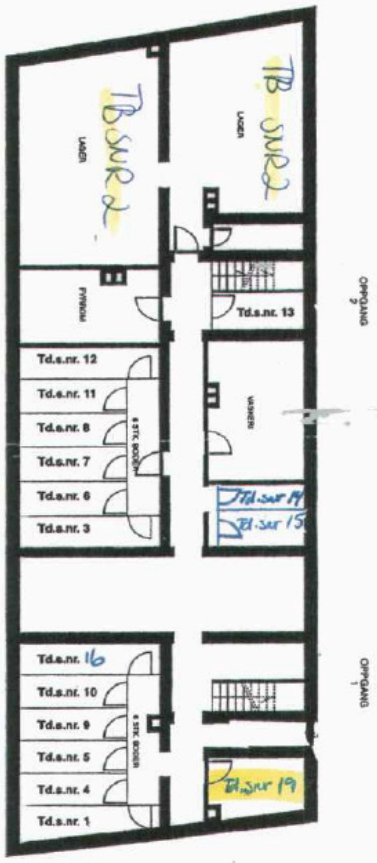
RETT KOPI BEKREFTES
HANNE SKALE NILSSEN
ADVOKATFULLM.
MNA
OSLO



E 28.06.06 Endret eksisterende 3-roms leilighet til 2 stk. 2-roms
D 16.01.06 Endret balkong
C 02.01.06 Fjernet skjær, lagret inn vertl. skjæter
B 13.06.05 Nye balkonger
A 28.02.05 Søknad om rammetillatelse

		MÅL	1:100
		DATO	10.01.05
		TEGNING	A-10.04
		SIGN	HC/SAS
BRUKSENDRING / OMBYGGING			
TILTAKSHAVER	Haugen & Damsund ANS		
TEGNING	NY PLAN 4. ETASJE	ADRESSE	218/122 Maridalsvn. 39 C & D

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb 135 vinderen - 0319 oslo - t. 21 69 99 00 - f. 21 69 99 01



G.nr. 218 B.nr. 122 - MARIDALSVN. 39 BYGG 1 - PLAN KJELLER

msl. 1:200

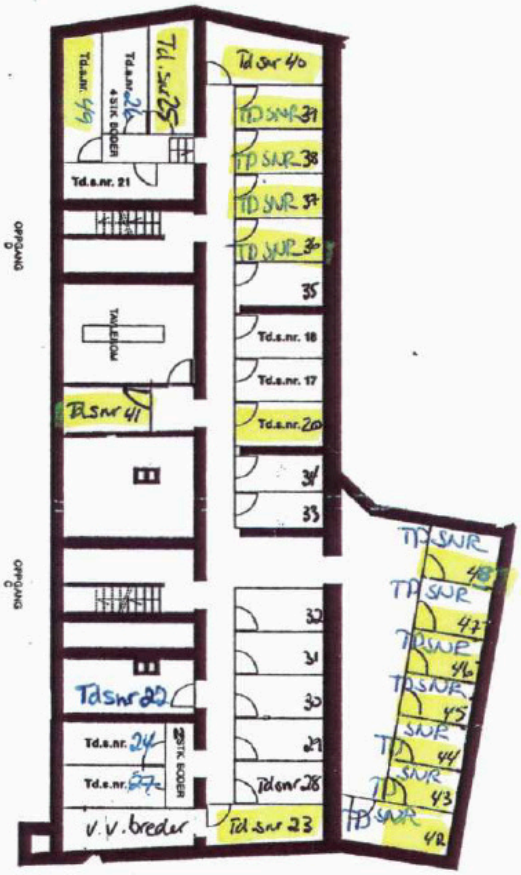
16 = Boder

side 1 av 13

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RETT KOPI BEKREFTES

HANNE GRALE NILSSEN
ADVOKATFULLM.
MNA
OSLO



G.nr. 218 B.nr. 122 - MARIDALSVN. 39 BYGG 2 - PLAN KJELLER

mst. 1:200

side 7 av 13

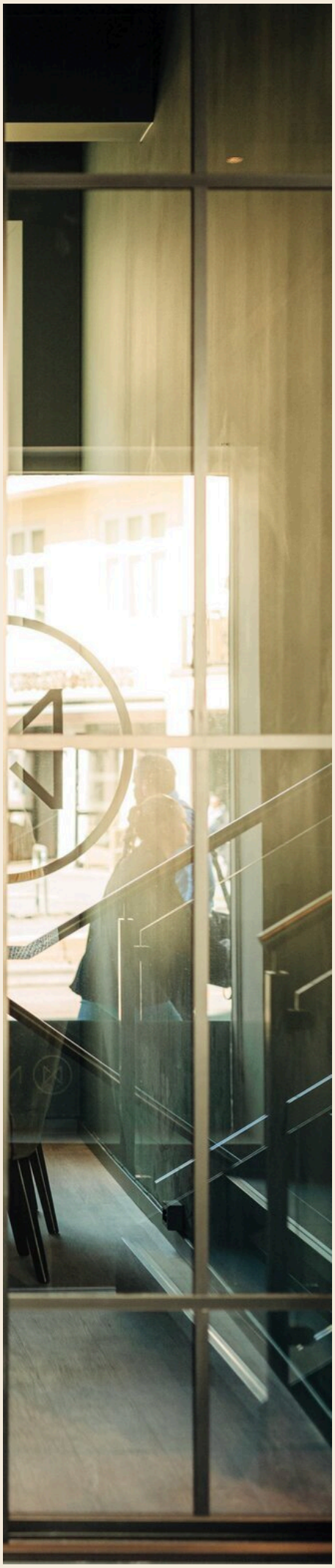
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0364/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 39B 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 122, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian Juell Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366