



Maridalsveien 227A

— Velkommen til

Maridalsveien 227A



— NYDALEN/BJØLSEN

Attraktiv og påkostet 3-r leilighet med vestvendt balkong. V.V. og fyring inkludert i F-kost. Parkeringsmulighet*.

Prisantydning	5 690 000,-
Fellesgjeld	227 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 926 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 568,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1940
Megler	Sander O. Berntsen
Telefon	480 79 642
E-post	s.berntsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Nydalen v/Sander O. Berntsen ønsker velkommen til en lys og gjennomgående 3-roms leilighet i et rolig og attraktivt område på Nydalen/Bjølsen. Leiligheten har moderne løsninger og arealeffektiv planløsning. Gangavstand til kollektivtransport, butikker, restauranter og treningssenter. Marka nås enkelt med buss. Perfekt for deg som vil bo sentralt med kort vei til både by og natur.
- Kvaliteter:
- Vestvendt balkong på 4kvm
- "Alt" inkludert i F-kost
- Ingen dok.avgift – lave omkostninger
- Parkering etter venteliste*
- To boder
- Nærhet offentlig transport
- Veldrevet borettslag
- Kort vei til marka
- Oppusset bad og kjøkken (2020/2021)
- Nytt gulv (hardvoks parkett i 2020/2021)
- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	62 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.























Informasjon

Maridalsveien 227A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

20-0090/25

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Maridalsveien 227A, 0467 OSLO

Gnr 222, bnr 137 i Oslo kommune

Andelsnr 276 i Maridalsveien Borettslag, org.nr. 848818402

Selgere

Tonje Soløy

Sindre Jakobsen

Kjøpesum og omkostninger

5 690 000,- (Prisantydning)

227 000,- (Andel av fellesgjeld)

5 917 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 926 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 935 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1940

Etasje

4

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 62 kvm

TBA: 4 kvm

Beskrivelse:**4. etasje:**

BRA-i: 55 kvm. Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken

Total BRA: 55 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 3 kvm. Bod

Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:

BRA-e: 4 kvm. Bod

Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og har enkel adkomst via felles trappegang med porttelefon.

Boligen byr på følgende: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Det er utgang til en vestvendt balkong på 4,2 kvm fra stuen. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod med gulvareal på 6,1 kvm og en kjellerbod på 2,8 kvm. Det er også fellesvaskeri og felles sykkelbod i kjeller.

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her kan du enkelt henge i fra deg yttertøy. Interiøret i hele leiligheten preges av lyse, moderne flater. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt eget personlig preg.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:

Den lyse og luftige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord, med fleksible møbleringsmuligheter. Leiligheten ble oppgradert i 2020/2021 med hardvoks parkett, som gir et stilrent og moderne preg til hele boligen.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold, som fungerer som en flott forlengelse av rommet. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og gass-/elektrisk grill.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning er fra IKEA(2020) og har glatte fronter med god skap og benkeplass. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vaskekum og belysning over benkeplaten. Videre er det hvitevarer med platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, og kjøle-/fryseskap.

HOVEDSOVEROM:

Romslig hovedsoverom med stor garderobeløsning. God plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet er vendt mot rolige fellesområder, som skaper en behagelig atmosfære.

SOVEROM 2:

Koselig soverom med plass til seng, kontorpult og nattbord. Soverommet vender mot rolige fellesarealer, og rommet er perfekt som både barnerom, gjesterom, "walk in closet", bod eller fungerer utmerket som et kontor.

BADEROM:

Delikat bad med flislagte vegger og gulv med varmekabler som gir en behagelig temperatur. Badet ble modernisert i 2020/2021 og holden en god standard. Baderommet er innredet med klosett, servant skap med glatte, folierte fronter, speil og dusjhjørne. Det er naturlig avtrekksventilasjon og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ferdigattest for badet datert 26.02.2021.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en loftsbod på 6,2 kvm guvlareal og en kjellerbod på 2,8 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:

- Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,63 m.
- Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997 og 2014
- Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
- Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
- Sikringsskap lokalisert i felles trappegang med automatsikringer
- Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad.
- Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
- Radiator og varmt forbruksvann fra felles bergvarmeanlegg.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Utvendig > Eldre vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 4. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

*Borettslaget har 162 parkeringsplasser, hvorav 9 er gjesteplasser som kan leies mot betaling via automat. Prisen for leie av plass er kr. 616,- pr. mnd.

(REGISTRERINGSGEBYR TIL OBOS 750kr)

Pt. er det 6 lade plasser for el-bil på eiendommen, disse benyttes etter "førstemann

til mølla"-prinsippet.

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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 2970 kroner for ett år

El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1000 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

2020: Oppusset bad ink. nytt sluk og membran. Arbeid utført av Byggmester Haagensen/Romerike Rør.

2020: Kjøkkenen flyttet til stue. Rørleggerarbeid utført av Romerike Rør. Nye el-kurser utført av Byggmester Haagensen. Kjøkkenen montert ved egeninnsats.

2020/2021: Nytt gulv (hardvoks parkett) lagt i hele leiligheten. Arbeid utført av egeninnsats

2020/2021: Vegger slipt, pusset og malt. Vegger på hovedsoverom dekket med veggfornyner før det ble malt. Arbeid utført av egeninnsats.

2020/2021: Nye lister og dører. Arbeid utført av egeninnsats.

2023: Malte overflater stue. Arbeid utført av egeninnsats.

2024: Malte overflater soverom 2. Arbeid utført av egeninnsats

2025: Malt vinduskarm.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Ja, faglært

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Haagensen AS og Romerike rør AS, totalrenovering bad inkludert bytte av sluk siste kvartal av 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Romerike Rør AS ny membran, tettesjikt og rør utført siste kvartal av 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Haagensen AS, totalrenovering av bad inkludert bytte av sluk, siste kvartal av 2020. All dokumentasjon foreligger ink bilder

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse utbedringer og montering av balkonger utført i regi av borettslaget de siste 10 årene.

4. Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Haagensen AS, nye kurser til kjøkken utført siste kvartal 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 2021

5. Ja, faglært

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring eller rensing av vann og avløp i regi av borettslaget i fjor

8. Ja

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

Beskriv: Kontroll av sentralfyring, i regi av borettslaget høst 2024

10. Ja

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling i kjeller i regi av borettslaget, usikker på årstall, men utført ila vår botid siden 2020

16. Ja

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

Beskriv: Gammelt bygg så skjevheter i gulv og vegger forekommer

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

Ja

Beskriv: Ubalanse i sentralfyring mellom leilighetene. Utbedret høsten 2024

23. Ja

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealmåling kommer frem i takstrappporten. Utført mars 2025

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte

Boligblokk fra 1939 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, forblendet med spekkmurt teglstein. Valmet tak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Snøfangere er montert. Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 568,- pr. mnd.

Inkluderer: Herav:

Felleskostnader 3.309,-

Internett 107,-

Balkongtillegg 875,-

Kabel-tv 277,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 345 862,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 383 447,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Maridalsveien Borettslag består av 356 (199 toroms og 157 ettroms)

andelsleiligheter fordelt på 7 blokker og inkluderer 3 sammenslåtte leiligheter. 1

sammenslått leilighet er tjenestebolig for vaktmester. I tillegg kommer ett

vaktmesterkontor, 2 gjesteleiligheter, ett velferdslokale og 7 fellesvaskerier.

Maridalsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848 818 402.

Hjemmeside: maridalsveien.no.

Første innflytting skjedde i 1939. Tomten ble kjøpt i 1940 er på 25 663 kvm.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Maridalsveien Borettslag har 7 ansatte (en fulltidsstilling), som i gjennomsnitt utgjør til sammen 2,5 til 3 årsverk.

GJESTELEILIGHETER:

Borettslaget har to gjesteleiligheter som kan leies ut til beboerne.

231C: Gjesteleiligheten er tilgjengelig for gjester til beboere i borettslaget. Det er andelseier som leier på vegne av sine gjester. Denne leiligheten har 4 sengeplasser fordelt på to rom, dobbeltseng 200x160cm og dobbel sovesofa 160cm bred. Fullt utstyrt kjøkken, spisebord og stoler til 8 personer, stort bad, tv, internett. Eget sengetøy etc medbringes. Pris per døgn kr 600
Leiligheten vil også fungere fint til middager, møter og selskaper for beboerne. Kan maks leies 5 dager sammenhengene og 4 ganger per år.

233B: Den er utstyrt med to senger, spisebord og stoler og enkelt kjøkkenutstyr til 4 personer, tv, liten kjøkkenkrok og baderom. Gjester må ha med eget sengetøy, håndklær etc. Pris per døgn: 330kr, kan maks leies 3 dager sammenhengene og 4 ganger per år.

Mer informasjon om booking tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Utfyllende informasjon om borettslagets tidligere og fremtidig arbeid er vedlagt salgsoppgaven i årsrapporten for 2024.

Borettslagets fasiliteter:

Dette borettslaget tilbyr sykkelboder i hver blokk, en skismørebod i Maridalsveien 227C, og to gjesteleiligheter til utleie. Videre har det velferdslokale til utleie i Maridalsveien 229 og tilbyr flere terrasser, grillplasser, og et bordtennisbord. Borettslaget har også fellesvaskerier i hver blokk og tilbyr i tillegg dekkhotell for beboere.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:

2024:

Ny gjesteleilighet i Maridalsveien 231C er ferdig. Nye nummerskilter på blokkene. Høsten 2024; Nytt sykkelrom i Maridalsveien 237.

2023:

Fliselegging av alle trappeoppganger er ferdig. Nye utebenker og border er utplassert. Nytt smijerns stakitt med port ved Maridalsveien 235 (gavlsiden) og Badebakken. Utbedret lekkasje på hovedinntaket for vann til Maridalsveien 225.

2022:

- Oppganger i 227, 225, 233 og 237 har fått nye fliser opptil 2. etasje. Anlegg for oppvarming av garasje.
- Etablering av ny gjesteleilighet påbegynt i kjeller i 231C.
- Sikring mot fugler på alle tak.

- Oppgradering av el-ladeplassene (mellom 229 og 233) slik at det kan lade med dobbelt effekt (12 kW.) - -
- Flere stativer til dekkhotellet.
- Trappeoppganger i 237 og 227D malt.
- Ny gjesteleilighet under etablering i 231C.
- Oppgradering av kabel-TV/Internett infrastruktur med nye kabler/switser for høyere internett hastighet.

2021

- Nye brannslukningsapparater utdelt til alle andelseiere.
- El-ladeplassene er bygget om for betaling mot effektuttak.
- Nye nummerskilter er montert på alle parkeringsplasser.
- Utbedring av leke apparater på lekeplass.
- Feilsøking og utbedringer av støyproblematikk på sentralvarmeanlegget.
- Feilsøking og utbedringer av leiligheter med for lave radiator temperaturer.
- Søknad om ferdigattest på energibrønn prosjekt sendt.

2020

- Ny gjesteleilighet i 233, nyoppusset inngangsparti i 233A med nye fliser.
- Nye informasjonsskilter til vaktmesterkontor, vaskerier, sykkelboder, dekkhotell, gjesteleilighet skismørebod, velferdslokalet, oppslagstvlr, parkeringsplasser, innfartseier og gjesteparkering.
- Nye ståldører til sykkelboder og fellesvaskerier.
- Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter samt utbedring av mangler.
- Ferdigattester på balkonger i Maridalsveien 231, 233, 235 og 237.
- 4 nye ladeplasser for el-bil bak Maridalsveien 229.
- Ny flaggstang.
- Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset for varmtvann til oppvarming, ny dykkvannspumper for å fjerne grunnvann, og ny eltavle.

- Ny belysning, beplantning (hekk) og hegn rundt den store parkeringsplass foran 225A.
- Utbedring av ødelagt hegn mot Badebakken sameie.

2019:

- Energibrønnpark etablert med full rehabilitering av fyrhuset.
- Kontroll av branndetektorer/alarm i alle leiligheter og merking av alle brannveier og oppstillingsplasser for brannbil.
- Ferdigattest på ny vaktmestergarasje og balkonger Maridalsveien 229, 225 og 227.
- Igangsettingstillatelse for etablering av en gjesteleilighet i 233.
- To trappeoppganger i 225 malt.
- Utbedret sykkelparkeringen foran Maridalsveien 231C med omlegging av belegningsstein.

2018:

- Ny utvidet vaktmestergarasje ferdigstilt.
- Nytt smijerns gjerde er montert mellom vaktmestergarasjen og Maridalsveien 227 D.
- Nytt blomsterbed er bygget med lav steinmur mot gavlsiden av ny vaktmestergarasje.
- Blomsterbed beplantes våren 2018.
- Asfalt mellom vaktmestergarasje og gangvei i Badebakken er byttet ut med et gressfelt delt med en ny kort diagonal gangvei.
- Nytt bordtennisbord er plassert på et opparbeidet og fliselagt underlag bak gjesteparkeringen ved gressplenen bak Maridalsveien 227A.
- Nytt styringspanel til el-kjele i fyrhuset.

2017:

- Nye fjernvarmerør er lagt i ny grøft fra fyrhuset til 229 og 231.
- Nye stengeventiler er monter på fjernvarmerørene.
- Skismørebod er etablert og nye plantekasser er utplassert.
- Nye lamper er montert på alle terrasser.
- Oppfølging av reklamasjonssaker på balkonger.

2016:

- Ettårskontroll av balkonger.
- Etablering av to elbiloppladningsplasser ved 229 C.
- Trappeoppgang i 225 D samt kjellergang mellom 225 C og C ble malt.

2015:

- Nye balkonger i 227 og 237 og balkongprosjektet avsluttet.
- Utearealer foran 225, 227 og 237 er tilbakestilt etter balkongbygging.
- Fire trappeoppganger malt i 235.

2014:

- Nye balkonger i 225, 229 og 231. Ny trapp mellom 233 og 235.
- Ny belysning til tilhørende gangvei.
- Nye drenerør lagt i skråning bak 233.

2013

- Nye balkonger i 233 og 235.
- Oppgradering og beplantning rundt nye søppelhus.
- Ny gangvei forbi flaggstang.
- 30 nye sykkelstativer.
- Utbedring av belegningsstein foran inngangsparti

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og obos medlemmer har forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 04.03.2025.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 227 000,- pr. 01.04.2025

Lånenr: HANBA2-83987145423

Type: Annuitet

Restsaldo: 42.556.716

Restløpetid: 28 år 8 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,65%

Andel restsaldo: 121.237,-

Kapitalkostnader: 713,-

Lånenr: HANBA4-83987185581

Type: Annuitet

Restsaldo: 33.095.216,-

Restløpetid: 28 år 8 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,65%

Andel restsaldo: 105.143,-

Kapitalkostnader: 618,-

Fellesformue

Kr 47 846,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

På årsmøtet for 2024 ble det vedtatt at styret skal utrede et forslag om bytte av inngangsdører, som deretter skal legges frem som en sak på generalforsamlingen. Forslaget vil inkludere alternativer, hvor også et nytt calling-anlegg med døråpner vil vurderes.

Lekeplassen har behov for oppgradering. Det er planlagt å støpe en armert mur rundt lekeplassen, som deretter vil bekles med treverk for å skjule muren. Kostnadene for dette tiltaket er estimert til ca. 150 000,-. I tillegg skal flere av de eksisterende lekeapparatene enten utbedres eller byttes ut.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tiltatt uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Samtykke kan

bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner til dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold. jf. vedtektene §4-4.

Borettslagets forsikring

Protector AS

Polisenr. 1363664

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 381 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Bjølsen, rett ved Nydalen. Et område som de siste årene har gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Rema 100 eller Kiwi på Bjølsen, ellers kort vei til Coop Mega og søndagsåpen Joker. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, samt Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO", som er svært populært.

For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna leiligheten. Voldsløkka

idrettsplass ligger ca. 100 m unna med blant annet fotballbaner, isbane og skatehall. Akerselva renner rett ved og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fiske. Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.

Busstopp i Badebakken ca. 100 meter fra boligen, for rute nummer 37, 54, 54 og nattbuss. T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 4 og 5 går, samt togstasjon. Trikkstopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Universiteter og høyskoler:

Handelshøyskolen BI - ca. 11 minutters gange

Universitetet i Oslo (UiO) - ca. 4 minutter med T-banen

Tannlegehøyskolen - ca. 11 minutter med 37 bussen

Westerdals - ca. 14 minutter med 30 bussen

Blindern - ca. 4 minutter med T-banen fra Nydalen

Majorstuen - ca. 8 minutter med T-bane fra Nydalen

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

Offentlig kommunikasjon

- Nydalen T-banestasjon (5 min gange)

- Badebakken bussholdeplass- linje 37, 54, 51 (4 min gange)

- Nydalen togstasjon (10 min gange)

Her har du mulighet til å komme deg kjapt og enkelt til alle byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 04.03.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid:

- Oppføring av balkonger, datert 19.03.2019.
- Bruksendring av vaskekjeller til fellesrom i Maridalsveien 233B, 10.03.2022

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Kjøkken er flyttet ut i stue og omgjort til soverom.

Vei, vann og avløp

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/137:

14.09.1939 - Dokumentnr: 304970 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1941 - Dokumentnr: 303985 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1997 - Dokumentnr: 19558 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver Oslo kommune vann- og avløpsverket

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2006 - Dokumentnr: 387215 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:206

Overenskomst over stikkledningstilknytning.

Med flere bestemmelser

Rettet etter Tgl § 18, HOVJUL 07.09.2006.

06.09.2006 - Dokumentnr: 420422 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:206

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

08.05.2015 - Dokumentnr: 406219 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra vegloven

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1939 - Dokumentnr: 304968 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA MARIDALSVEIEN 245 - UTGÅTT

18.01.2002 - Dokumentnr: 3765 - Grensejustering

gjelder også uregistrert grunn.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 210,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 820,-

Samlet skal selger betale kr. 139 220,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2025

Megler

Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner

Tlf. 48079642

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Maridalsveien 227A

Maridalsveien 227A

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 177 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....) 521 elever, 25 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min ⚡ 0,9 km
Nordpaalen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min ⚡ 1 km
Voldsliokka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	12 min ⚡ 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min ⚡ 1,1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min ⚡ 0,7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 🚶 3,1 km

Offentlig transport

Kristoffer Aamots bro Linje 37, 51	3 min ⚡ 0,2 km
Nydalen Linje 4, 5	7 min ⚡ 0,5 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min ⚡ 0,8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min ⚡ 1,4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶 4,7 km

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...) 101 barn	1 min ⚡ 0,1 km
Badebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min ⚡ 0,3 km
Montessoribtg. Solsikken Maris... 12 barn	5 min ⚡ 0,3 km

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min ⚡
Bakkehaugen	10 min ⚡
Fitnesspoint Nydalen	4 min ⚡
CrossFit Oslo	5 min ⚡

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokal kjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

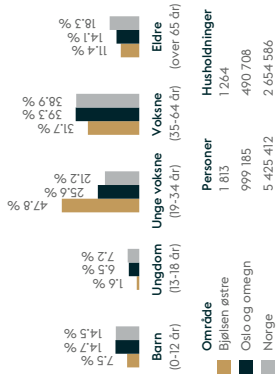
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 79/100





Naboskapet

Høflige 63/100



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

-  3-roms leilighet med balkong
-  Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 222, bnr. 137
-  # Andelsnummer 276

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 Rapportdato: 19.05.2025 Oppdragsnr.: 22052-25068 Referansenummer: DP1808

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Uttømmelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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 gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1940

UTVENDIG [Gå til side](#)
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997 og 2014.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Utgang fra stue til vestvendt balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4,2 m².

Balkongdekke i komposittmateriale.
Rekkverk i svartlakkert stål.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 122 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/murverk.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein.
Valmtak i trekonstruksjoner, antatt tekket med betongstein.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,63 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Glatte, folierte innerdører.

Plassbygd skap i entré.

Garderobeskap i begge soverom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Flislagt bad som ble modernisert i 2020.
Arbeid utført av Byggmester Haagensen/Romerike Rør.
Ferdigattest datert 26.02.2021.

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med foldedør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Åpen kjøkkenløsning (IKEA) i stue med innredning 2020/21.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Belysning under overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone med utløp over skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet kobberør.
Rørstokk og stoppekraner er lokalisert i innkassingen på bad.
Adkomst via luke.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiator og varmt forbruksvann fra felles bergvarmeanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre/originaler radiatorer, samt nyere radiator i stue.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

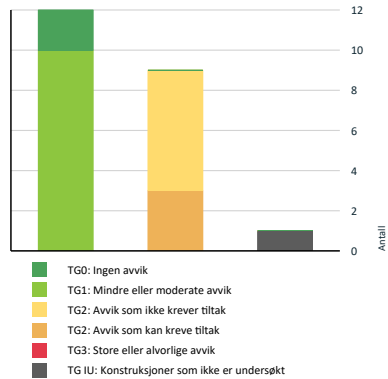
Lovlighet [Gå til side](#)

3-roms leilighet med balkong

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).
- Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

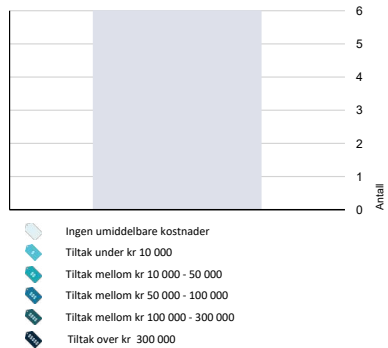
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NBI Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du selv selger be om oppdatert rapport.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterselet mot motsstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong

10 KU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

10 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1940

Anvendelse

Boligblokk over 5. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

10.1 Nyere vinduer

Vinduer med trerammer og isologlass, merket med produksjonsår 2014.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

10.2 Eldre vinduer

Vinduer med trerammer og isologlass, merket med produksjonsår 1997.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi sikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Tofløyet balkongdør med trerammer og isologlass, merket med produksjonsår 2014.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4,2 m².

Balkongdekke i komposittmateriale.
Rekkverk i svartlakkert stål.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 122 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Utvendige trapper

Fellessarealene har trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillede vegger i betong/murverk.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med teglstein.

Valmtak i trekonstruksjoner, antatt tekket med betongstein.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 1940 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights

på bad og entré.

Takhøyden

ble i stue målt til ca. 2,63 m.

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det bemerkes at det er stedvis glippe mellom gulv og gulvlist.

Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i hovedsoverommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TO 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Plassbygd skap i entré.

Garderobeskap i begge soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad som ble modernisert i 2020.

Arbeid utført av Byggmester Haagensen/Romerike Rør.

Ferdigattest datert 26.02.2021.

Ved vurdering av bygningsdeler på bad erom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Maridalsveien 227A, 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut opp ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruelullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger og glatte, malte veggflater.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

10.1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 35 mm.

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Maridalsveien 227A, 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utdrag fra byggebransjens våtromsnorm:

I små våtrom ($\leq 4 \text{ m}^2$) er alle vegger å regne som våtsone.

Det er registrert at det ikke er benyttet membran på en vegg på badet, og denne veggen anses som en våtsone.

Det er satt TG2 og ikke TG3, ettersom denne veggen ikke er like utsatt for vannsøl som dusjonens vegger, og det er benyttet våtromsmaling på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring må til for å lukke avviket.



4. ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant.

Veggmontert klosett.

Opplegg for vaskemaskin.

Nedsenket dusjhjørne med foldedør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på venti.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning (IKEA) i stue med innredning 2020/21.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Belysning under overskap.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det bemerkes at det er liten skade i bunnen på en front.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone med utløp over skap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/byggårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet kobberør.
Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberør som er ført i vegger.
Rørstokk og stoppekraner er lokalisert i innkassingen på bad. Adkomst via luke.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ellers er det ikke behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Radiator og varmt forbruksvann fra felles bergvarmeanlegg.
Eldre/originalt radiatorer, samt nyere radiator i stue.

Det gis isolert TG1 på den nyere radiatoren, grunnet alder.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 5 fordelingskurser.

Selvsivlende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Tilstandsrapport

Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten den 14.12.2020. Det ble avdekket avvik, som deretter ble utbedret, og saken er nå avsluttet i henhold til tilsynsaken.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge uokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Nei

TH Elektro AS utførte tiltak på det elektriske anlegget i 25.08.2021.

Det er framlagt samsvarserklæring for tiltaket, men ikke for arbeid før dette.

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Ja

5. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Generell kommentar

- Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



3-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	55			55	4
Kjeller		3		3	
Loft		4		4	
SUM	55	7			4
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		bod	
Loft		bod	

Kommentar

Entré/gang, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 4,2 m².

—

Kjeller:
Bod på ca. 2,8 m².

—

Loft:
Bod på ca. 4 m², merket med 463.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 6,1 m².

—

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømningsforhold.
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Kommentar: Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).
Det har blitt etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: 2020: Totalrenovert bad inkl. nytt sluk og membran. Arbeid utført av Byggmester Haagensen/Romerike Rør.
2020: Kjøkken flyttet til stue. Rørleggerarbeid utført av Romerike Rør. Nye el-kurser utført av Byggmester Haagensen. Kjøkken monteret ved egeninnsats.
2020/2021: Nytt gulv (hardvoks parkett) lagt i hele leiligheten. Arbeid utført av egeninnsats
2020/2021: Vegger slipt, pusset og malt. Vegger på hovedsoverom dekket med veggfornyer før det ble malt. Arbeid utført av egeninnsats.
2020/2021: Nye lister og dører. Arbeid utført av egeninnsats.
2023: Malte overflater stue. Arbeid utført av egeninnsats.
2024: Malte overflater soverom 2. Arbeid utført av egeninnsats
2025: Malt vinduskarm.

I henhold til opplysninger fra eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong	55	0

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim Tonje Soløy	Takstingenør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	137		0	3378.6 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Maridalsveien 227A

Hjemmelshaver

Maridalsveien Borettslag

Kommentar

Boiignummer (SSB) : H0403.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org. nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848818402			Jakobsen Sindre, Soløy Tonje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
276

Maridalsveien 227A , 0467 OSLO
Gnr 222 - Bnr 137
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong, sentralt beliggende på Bjølsen ved Voldsløkka, bydel Sagene i Oslo. Kort vei til Nydalen, BI, Storo senter og Akerselva.

Flere nærbutikker, blant annet Kiwi og Meny like ved. Bank, post, kaféer og øvrige forretninger og tjenester i nærområdet.

Flere parker og idrettsanlegg på Voldsløkka samt Akerselva med badeplasser og tursti ned til sentrum og opp til Nordmarka/Maridalen m.m. Bussholdeplass med hyppige avganger i umiddelbar nærhet. T-banestasjon i Nydalen og T-bane og trikk på Storo.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder. Bygning oppført i 1940 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

23 Maridalsveien Borettslag består av 356 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 848.818.402.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	27.03.2025	Utfylt av selger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRÆSISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 innlagset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen 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.

• **Areal** 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 fremst 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsætningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdig rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdig rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DP1808>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Jakobsen, Sindre	9578-5993-4-4372329	2025-03-26 11:32:39
Soløy, Tonje	9578-5995-4-2526329	2025-03-26 11:30:47

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.

Utstyrt dato
26. mar. 2025
Oppdragsnummer
20-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Maridalsveien 227A, 0467 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Sindre Jakobsen, Tonje Soløy	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. august 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 1363664 Forsikret i: Protector Forsikring ASA	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Haagensen AS og Romerike rør AS, totalrenovering bad inkludert bytte av sluk siste kvartal av 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Romerike Rør AS ny membran, tettesjikt og rør utført siste kvartal av 2020



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Haagensen AS, totalrenovering av bad inkludert bytte av sluk, siste kvartal av 2020. All dokumentasjon foreligger ink bilder

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse utbedringer og montering av balkonger utført i regi av borettslaget de siste 10 årene.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Haagensen AS, nye kurser til kjøkken utført siste kvartal 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 2021

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring eller rensing av vann og avløp i regi av borettslaget i fjor

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?

Ja

Beskriv: Kontroll av sentralfyring, i regi av borettslaget høst 2024

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling i kjeller i regi av borettslaget, usikker på årstall, men utført ila vår botid siden 2020

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/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gammelt bygg så skjevheter i gulv og vegger forekommer

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?

Ja

Beskriv: Ubalanse i sentralfyring mellom leilighetene. Utbedret høsten 2024

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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealmåling kommer frem i takstrappporten. Utført mars 2025

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det bygges kabeltunell mellom sogn-ulven, som i verstefall kan føre til setningsskader

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: 20-0090/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Soløy, Tonje	2025-03-26	Jakobsen, Sindre	2025-03-26
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Soløy, Tonje		 Jakobsen, Sindre	



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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
 Nordvik Nydalen v/Jonas Frydenlund
 Nydalsveien 33, 0484 OSLO
 E-post: j.frydenlund@nordvikbolig.no

8467929

23/463 24.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2025.

Boligselskap: 23 Maridalsveien Borettslag
 Organisasjonsnr: 848.818.402
 Andelseier: Tonje Soløy Sindre Jakobsen
 Leieobjektnr: 463
 Adresse: Maridalsveien 227 A, 0467 OSLO
 Andelsnummer: 276
 Borettsinnskudd: kr 7.200,-
 Hjemmeside: <http://www.maridalsveien.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1363664.
- Opplysninger om ferdiggjeste/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Felleskostnadene økes med 10% samt kategori Parkering fra 01.01.2024. Balkongtillegg økes til kr 875 per andel per mnd.
- ALLE FORSIKRINGSSAKER SKAL MELDES STYRET PÅ TELEFON 90 99 29 99
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Oppussing av bad: Alle bad som blir oppusset, og som følger vilkårene vil motta støtte på kr 30 000 (økt fra og med 01.08.14) fra borettslaget. Det gis kun støtte en gang, hvis støtte ikke er gitt tidligere. Dette er ment å dekke skifte av sluk, membran på gulv, støp av nytt gulv flislegging av gulv og dusjone. Alle materialer og arbeider utover kr 30 000 påfaller den enkelte beboer.
- Kriterier for å få støtte til privat baderomsoppussing er: Dokumentasjon fra Plan- og bygningstetaten på at det er gitt igangsettelsestillatelse (gjelder bytting av sluk), dokumentasjon for at det er godkjent membran og sluk i gulv, dokumentasjon for at alt rørleggerarbeid er utført av autorisert rørlegger, dokumentasjon på det elektriske anlegg; egenerklæring og samsvarserklæring
- Hva består husleien av? Rene felleskostnader, internett, kabel-tv, balkongtillegg, ev. leie for parkering (p-plass følger ikke med over til kjøper, heller ikke leien. Andelseier må si opp parkeringsplassen skriftlig til styret via hjemmesiden ved fraflytting. Det er 1 mnd oppsigelsestid.
- Alle andelseiere har fått individuelle strømmålere.
- Garasje/parkering: Tildeling og tilsyn med parkeringsplasser håndteres av styret. For å effektivisere parkeringsordningen, har styret en fast kontaktperson. Henvendelser skal skje via: parkering@maridalsveien.no eller via brev merket "Parkering" som leveres på vaktmesterkontoret i 237. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det er en måned oppsigelsesfrist fra den 1. i hver måned.
- IN-ordning: Det ble på generalforsamlingen i 2003 vedtatt at det skulle inngås IN-ordning på felleslån. Det er ikke inngått IN-avtale siden det.

- Godkjenning av andelseiere / bruksoverlating: Megler må sende søknad direkte til styret. Se hjemmesiden for kontakinfo.
- Hjemmeside: <http://www.maridalsveien.no/>

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA2-83987145423 A		42.556.716,-	28 år 8 md.	12		Flyt	5,65%
* HANBA4-83987185581 A		33.095.216,-	28 år 8 md.	12		Flyt	5,65%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.568,- pr. md.	
Herav:	
Felleskostnader	3.309,-
Internett	107,-
Balkongtillegg	875,-
Kabel-tv	277,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
12,-	13.224,-		47.846,-	228.828,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA2-83987145423	121.237,-	713,-
* HANBA4-83987185581	105.143,-	618,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Fiskeseth tlf.22 85 08 51 ev. pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Michael Terje Møller Fernanda Nissens Gate 6 B, 484 OSLO, e-post: styret@maridalsveien.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

- OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
- OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være **minimum 5** hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på **alle** kjøpere, samt overtakelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
 Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

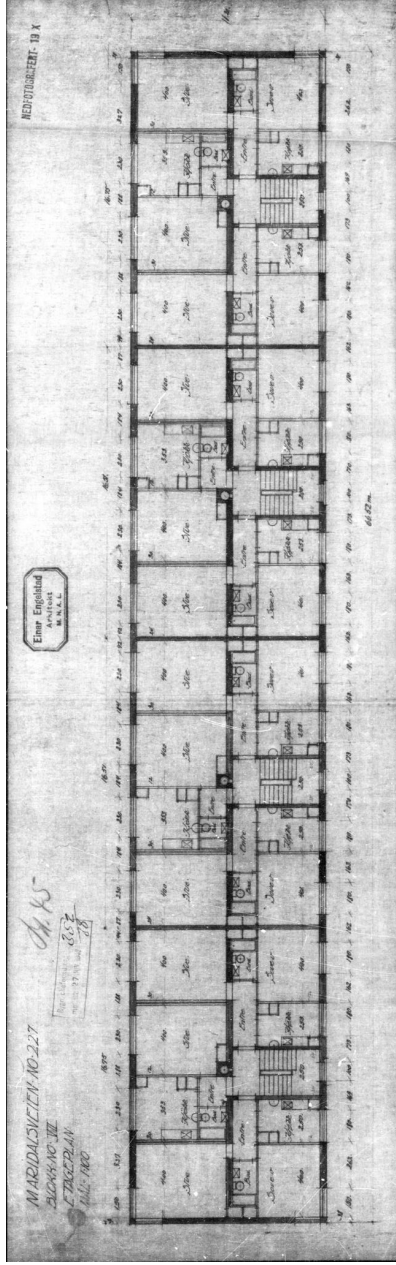
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

Borettslagets stempel og underskrift





MARIDALSVEIEN 227 PLAN 2. ETASJE
NY SITUASJON

PLAN 2.-5-ETASJE NY SITUASJON			
BYGGEHOLDING	Dato: 04-03-14	Mål: 1 : 250	
Sign. <i>H/N</i>	Kont: <i>H/N</i>	Oppdrag nr. 14-02	Tegn. nr. A-113
MARIDALSVEIEN 227 NYE BALKONGER		Gr. 222 Blr. 137	

Sivilarkitekt Henning Nielsen

GREP Arkitektkontor
Frysløvelen 52 0884 Oslo
mobil 936 33 304
e-post: hen-nielsen@online.no
org. nr. 986 209 050



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MUTIC ARKITEKTER
Parkveien 79
0254 OSLO

Saksnr: 201904798-21

Side 2 av 2

Kopi til:
Tone Caroline Kneec, Maridalsveien 227 B, 0178 OSLO

Deres ref.: Vladimir Mutic Vår ref.: 201904798-21 Saksbeh.: Hildegunn Ohren Dato: 10.08.2020
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 227B Eiendom: 222/137/0/0
Tiltakshaver: Tone Caroline Kneec Adresse: Maridalsveien 227 B, 0178 OSLO
Søker: MUTIC ARKITEKTER Adresse: Parkveien 79, 0254 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Maridalsveien 227 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel i bolig og fasadeendring, mottatt 20.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201904798

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje			1/10
Plan 1 etasje			1/11
Snitt A-A			1/12
Fasade vest			8/3

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Celine Jodal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

ANNELDELSE.

10 bl. tegninger.

K.D.

Opmålingschefen
Mott. 7. MRS. 1938

Dupliket sendt Brannchefen.

Ekspedisjons-Dokument ✓

angående Våningshus

på matr.-nr. 245 Meridalsveien. Blokk VII.

Innlevert 4. mars 1938.

Attestert

Ferdig attestert

18-4-1938

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvillende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5-3-1938.

P. S. Mørland

Sendes hr. reguleringschefen. Grensene for nr. 245 Meridalsveien er etter målestikke av 20/2-37 og framføring av postlegningsareal mot Akershusen av 1/2-38, som vist med gjerde på situasjonsplanen Bl. 1. Kartforretningene er ertim ikke bindende. Revisjonen på andelen av arealet i byggeparetten er ikke uavkortet.

Oslo 7/3-1938

Mørland

Mørland

Behandlet av
den 7. mars 1938



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Grep Arkitektkontor
Frysjaeveien 52
0884 OSLO

Deres ref.: Henning Nielsen Vår ref.: 201403373-6
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh.: Jetmir Sabani Dato: 19.12.2019
Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 227 Eiendom: 222/137/0/0
Tiltakshaver: Maridalsveien Borettslag Adresse: Maridalsveien 235, 0467 OSLO
Søker: Grep Arkitektkontor Adresse: Frysjaeveien 52, 0884 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Maridalsveien 227

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 13.12.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av all betongen som er oppført i sluttrapporten for avfallshåndtering ikke er dokumentert. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Maridalsveien Borettslag, Maridalsveien 235, 0467 OSLO



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningssetaten



Siv ing Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

Deres ref.: Rune Soløy	Vår ref. (saksnr.): 202014683 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Rolf Schyberg Andreassen	Dato: 26.02.2021
Adresse: MARIDALSVEIEN 227A	Eiendom: 222/137/0/0		
Tiltakshaver: Tonje Soløy	Søker: Siv ing Frode Soløy AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner		

Ferdigattest - Maridalsveien 227 A

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad - H0403, mottatt 05.02.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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


Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:

Tonje Soløy, Sognsveien 66 A, 0855 OSLO



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

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

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 227A 0467 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 137 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

