

Maridalsveien 17



Velkommen til

Maridalsveien 17



Salgsoppgaven produsert 4. september 2025

Vulkan

Svært attraktiv 3-r selveier med flott beliggenhet! Solrik, vestvendt takparsell på 38m². Balkong. Heis. Garasjeplass*

Prisantydning	9 950 000,-
Omkostninger	250 100,-
Totalpris	10 200 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 662,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden å presentere Maridalsveien 17 - En svært attraktiv og gjennomgående 3-roms selveier med populær beliggenhet på Vulkan. Solrik, privat hageparsell på hele 38 kvm med fantastisk utsikt. I tillegg har man balkong med utgang fra leilighetens stue. Moderne bygg fra 2012 med heis, vannbåren varme og balansert ventilasjon

- Heis
- *Mulighet for kjøp av garasjeplass i underetasje
- Privat, vestvendt takterrasse på 38 m^2 med heisadkomst, kveldssol og rikelig plass til både loungesett og grill
- Balkong med utgang fra stue
- 2 soverom med mulighet for 3 soverom
- Velutstyrt HTH-kjøkken
- Pent, flislagt bad og separat toalettrom
- A-konto varmtvann og oppvarming inkl. i felleskostnader
- Bod i kjeller på ca. 6 kvm

Arealer og innhold

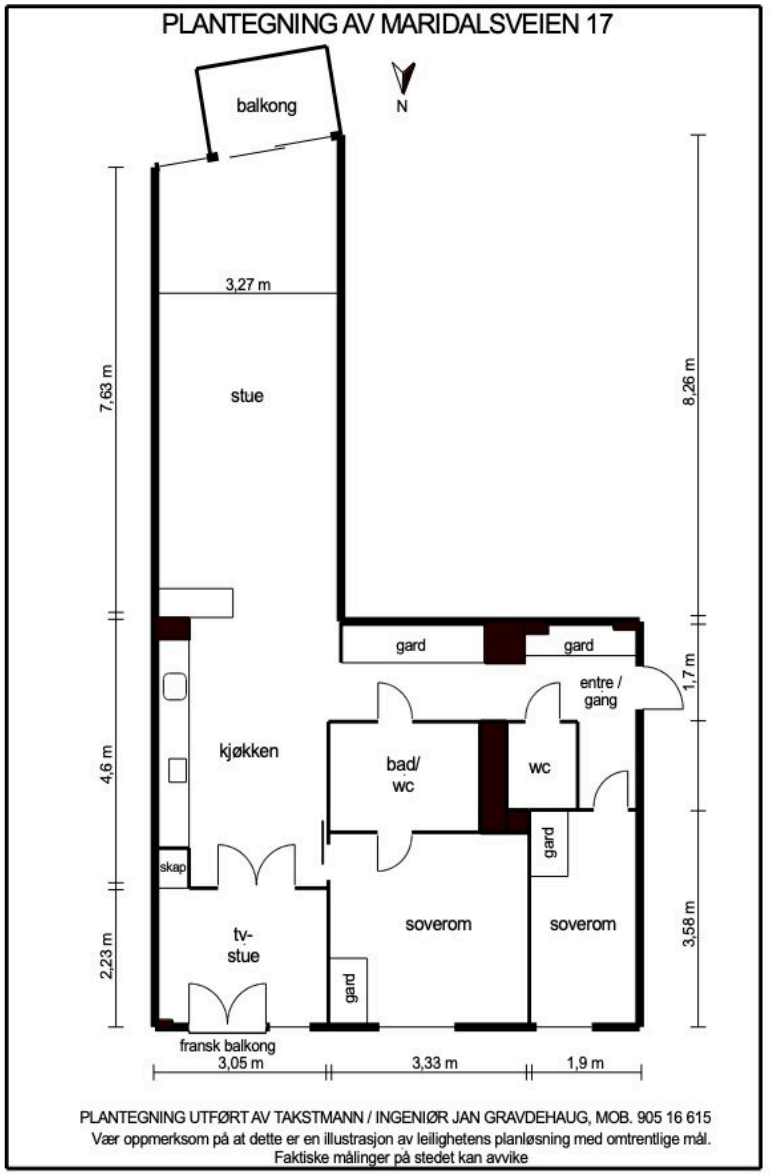
BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	93 kvm
TBA:	42 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue, TV-stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
TBA: 38 kvm. Takterrasse



PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike


DANSE
HUS






















THE LOCAL BAKERY














per bag"


LAUNDRY
SERVICE
HALF BAG
FULL BAG


LAUNDRY
SERVICE


FRISK









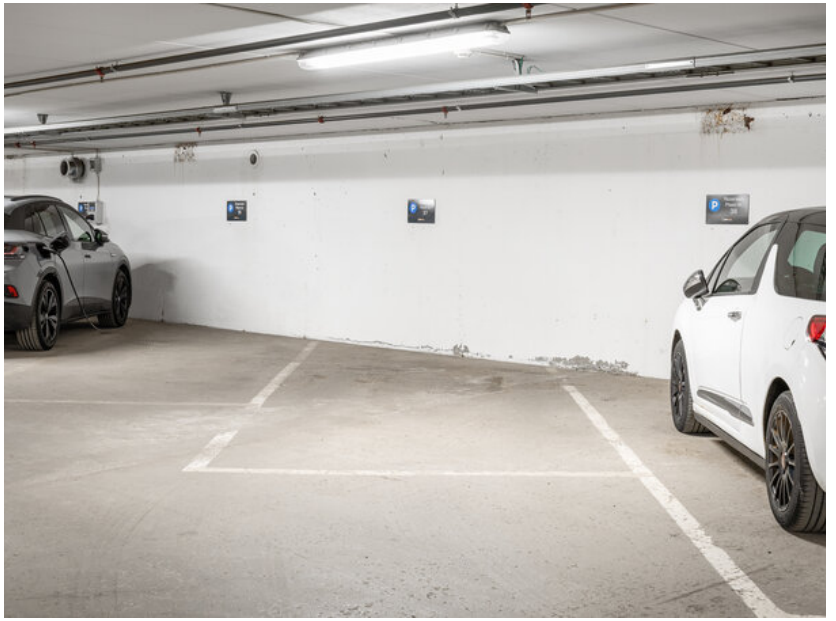






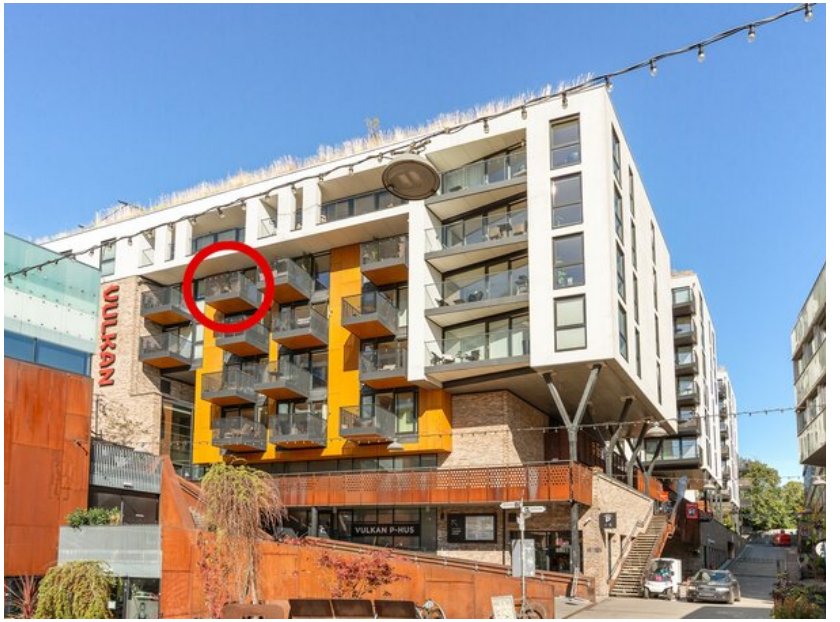











VULKAN
VULKAN P-HUS


MATHALLEN OSLO
GUTTA
PÅ HAUGEN



Informasjon

Maridalsveien 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0554/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218, bnr 257, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ola Trygve Gjørtz

Kjøpesum og omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
248 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
262 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 200 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 212 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue, TV-stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
TBA: 38 kvm. Takterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

4. etasje, 87 kvm BRA-I: Entré, stue, TV-stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

Entré og gang
Innbydende entré med god plass til sko og yttertøy i to skyvedørsgarderober. Det er lagt flott enstavs eikeparkett og vegger og himling er malt i lyse farger. Alle gulvene ble slipt i leiligheten i 2024.

Stue
Lys og åpen stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. I stuen er det god plass til både sofa og spisestue.

Balkong
Fra stuen er det utgang til hyggelig balkong på ca. 3,5 m² med tredekke og plass til utemøbler.

TV-stue
Egen TV-stue ved kjøkkenet. I 2024 ble det satt inn en ny smijerndør, og det ble lagt ny parkett. Rommet har også en fransk balkong og plassbygd skap.

Kjøkken
Stilrent og velutstyrt HTH-kjøkken med integrerte Siemens hvitevarer, keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og Siemens kjøl og frys. Både kjøl/frys og vinskap medfølger. I 2024 ble kjøkkeninnredningen utvidet med ekstra skapplass og vinskap. Samme år ble det også installert en ny Røros avtrekksvifte.

Bad
Delikat og moderne bad fra byggeåret. Flislagt bad med gulvvarme, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servant med underskuffer, speil og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrom
Separat toalettrom med vegghengt wc, servant og speil.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Lagringsplassen er ivaretatt i garderobeskap. Parkett ble fornyet i 2024.

Soverom 2
Lyst soverom med garderobeskap og god plass til seng og skrivebord.

Takterrasse
Leiligheten har bruksrett til en privat takterrasse på ca. 38 m² med pergola og svært gode solforhold. Perfekt for hyggelige sammenkomster med venner og familie. I 2025 ble terrassebordene slipt og oljet og pergolaen ble bygget.

Takterrassen er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.
Bod
Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 6,3 m².

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: 1-stavs eikeparkett.
Vegger: Malte flater.
Himlinger: Prefabrikerte himlinger, malt og nedsenket malte plater. Takhøyde i stue = 2,45 m
Dører: Malte glatte dører. Skyvedør mellom kjøkken og hovedsoverom. Tofløyet smijernsdør med glassfelt mellom kjøkken og tv-stue.

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med folierte glatte fronter. Benkeplate med vaskekum og keramisk platetopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje med kjøl / frys. Kjøkken og hvitevarer fra 2012. HTH kjøkken. Siemens hvitevarer. Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje. Røroshetta ventilatorvifte med avtrekk via balansert anlegg.

Våtrom:
Bad:
Baderom er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Senket og malte metallplater i himling med downlights. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Hjørnesluk med utagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring. Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer. Speil i flis over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel. Mekanisk luftavtrekk fra dette våtrommet som en del av balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel. Baderomskonstruksjonen består av en prefabrikert konstruksjon, antatt i stål. Hulltaking fra tilstøtende rom ansees som vanskelig og kan føre til skader, og er derfor ikke gjennomført, i tråd med de anbefalinger som foreligger.

Toalettrom:
Toalettrom med flislagt gulv. Kantflis. Malte flater på vegg. Malt platehimling. Servant. Lysarmatur over servant. Vegghengt toalett. Avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert i himling på bad og toalettrom.
- Stoppekran i fordelerskap.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast / støpejern.
- Balansert ventilasjon i bygget. Avtrekk fra kjøkken, våtrom og tilluft til soverom, stue og eventuelle andre oppholdsrom. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.
- Sentralvarmeanlegg / geobrønner, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
- Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.
- Radiator fra byggeår tilknyttet sentralvarmeanlegg / geobrønner. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.
- Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Sikringskap plassert i entre. En kurs på 25 amp og 7 kurser på 15 amp. Hovedbryter 63 amp og målavleser plassert i fellesareal.
- Bygget har felles brannvarsling og vannsprinkelanlegg i leiligheten. Brannslukningsapparat i leiligheten. Brannslange under kjøkkenbenk.

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
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Mulighet for kjøp av garasjeplass merket med nr. 37 i felles lukket garasjeanlegg i kjeller. Prisen for garasjeplassen er kr. 650.000,- og kommer i tillegg til prisantydning for leiligheten. Felleskostnader og omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen. Det er etablert infrastruktur med mulighet for etablering av el-billader. Eierskap til plassen blir sikret ved tinglyst bruksrett. Plassen kan kun omsettes internt på Vulkan. Dersom kjøper av leiligheten ikke ønsker å kjøpe garasjeplassen plikter kjøper å signere en generalfullmakt som gir selger råderett over garasjeplassen.

Modernisering og påkostninger

Arbeider utført i 2024:
- Tredje soverom omgjort til TV-stue med smijerndør
- Ny parkett i hovedsoverom og TV-stue.
- Gulvene er nyslipt i hele leiligheten
- Alle vegger malt.
- Utvidelse av kjøkkenet m/vinskap.
- Påkostet belysning prosjektert av Oslo Elektriske med Plejd styringssystem (via app), med armaturer levert av SG Armaturen og Light House, herunder KATANA downlights i gang, CUBE Lux og Soft Square downlights (alle dim-to-warm) i stue.
- Ny PAX innredning i garderober

Arbeider utført i 2025:
- Terrassebordene er slipt og oljet i 2025.
- Pergola bygget i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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: Vanninntrengning på tak. Utført av Sameiet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriske AS org.nr. NO 961 732 778 Montering av ny belysning Flytting av stikk, opplegg av nytt punkt til lys Aug/Sept 2024

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: Kontroll og utbedring av avløpsrør i sameiet, Utført for sameiet av OPAK

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Vedlikehold av ventilasjonsanlegg ivaretas av sameiet

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)
Ja
Beskriv: Noe vanninntrengning i garasjeanlegg for noen år siden. Ivaretatt og utbedret av sameiet

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Tidligere påvist skjeggkre i sameiet (ikke i vår leilighet), ca 5 år siden? Utbedret av sameiet. Ikke kjent med at dette har vært et tema i ettertid

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygning oppført 2012. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bygning trolig fundamentert til faste masser / fast grunn. Grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i armert betong. Etasjeskillere i betong. Yttervegger i tegelstein og fasadeplater. Flatt tak i betong tekket membran. Deler av tak benyttes til felles takterrasse og private takterrasser.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.

Ytterdører:
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør). Tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt til fransk balkong. Balkongskyvedører i tre med 2 lags isolerglassfelt til balkong.

Balkong:
Balkong ut fra stue. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall. Stikk for strøm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer samt kjøl/frys og vinskap 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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Vannbåren varme med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 662,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 661,62,-

Felleskostnader inkluderer: a-konto varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmester, felles strøm til fellesarealer, brannsikring, løpende drift og vedlikehold, omkostninger osv.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
A-konto varmt vann: kr 464,-
Felleskostnader fordeles likt: kr 353,77,-
Felleskostnader fordeles etter brøk: kr 4 633,85,-
Internett: kr 210,-

Kostnader for tappevann skal fordeles etter forbruk, mens oppvarming fordeles seksjonene etter sameiebrøken.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 034,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 987 735,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 950 939,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Vulkan Nordre, orgnr. 913 559 630

Om sameiet

- Leiligheten er tilknyttet Sameiet Vulkan Nordre, org nr: 913559630.
- Sameiet består av 118 seksjoner.
- Forretningsfører er OBOS.
- Felles sykkelbod.
- Hjemmeside: https://vibbo.no/vulkan-nordre/om

Planlagte påkostninger:

Styret har i 2024 hatt særlig fokus på to alvorlige byggetekniske problemstillinger: lekkasjer fra tak i blokk B og gjentatte problemer med avløpssystemet. Begge forhold anses som potensielle reklamasjonssaker mot utbygger Aspelin Ramm, selv om reklamasjonsfristene er bestridt.

Styret informerer at det jobbes med Aspelin Ramm på reklamasjonene som styret ikke vet om vil bli noen kostnad for sameiet.

Følgende tiltak er budsjettert og planlagt gjennomført i 2025:
• Rens av tepper i fellesarealene
• Oppgradering og nyplanting i blomsterkassene på plan 1 Det er for øvrig ikke planlagt andre vedlikeholdsprosjekter eller større investeringer neste år.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke forsikret under sikringsordning.

Sameiet har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble gjennomført heldigitalt årsmøte for 2025 21.05-24.05.
Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 830 174,-. Det er budsjettert med et årsresultat for 2025 på kr. 313 862,-.

Styrets kommentar til økonomien: Sameiets økonomi vurderes som tilfredsstillende. Driften har vært stabil, og det er tilstrekkelige midler til å dekke både løpende kostnader og planlagte tiltak. Styret følger med på prisutvikling og markedssituasjonen, og vil vurdere eventuelle justeringer i felleskostnader dersom det blir nødvendig.

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

Dyrehold
Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Sameiets forsikring

TRYG FORSIKRING
Polisenr. 6606612

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 131 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Særdeles attraktiv beliggenhet på Vulkan med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Vulkan er et relativt nyetablert område som ligger sentralt mellom St. Hanshaugen i vest, Grünerløkka i øst, Maridalen i nord og Oslo sentrum i sør. På kort tid har området utviklet seg til å bli en av Oslos mest spennende og levende bydeler.

Her finner du blant annet Mathallen med byens beste utvalg av mat og drikke, flere barer og restauranter, inkludert Michelin-restauranten Kontrast, Døgnvill Bar og Burger, Smelteverket, Hitchhiker og Dansens Hus. I området finnes også parkeringshus, treningssenteret Athletica, squashbaner og klatresenter.

Mens første etasje i Vulkan Depot byr på mange gode serveringssteder, finner du i underetasjen et bredt utvalg av råvarer du kan ta med hjem. Hos Rema 1000 finner du alt du måtte trenge, og hos Smak av Italia tilbys et fantastisk utvalg av pasta, sauser, oljer, skinker, oster og andre italienske delikatesser.

Kun en kort spasertur unna, cirka tre minutter, ligger Grünerløkka med alt det populære området har å tilby, i tillegg til Alexander Kiellands plass med Kiellands Hus shoppingsenter, flere uteserveringer, Åpent bakeri og et knutepunkt for

offentlig kommunikasjon. St. Hanshaugen ligger også kun cirka fem minutter unna.

Boligen har en gunstig beliggenhet i forhold til de fleste av byens skoler, inkludert Universitetet, Høyskolen i Oslo, BI, Foss videregående skole, flere barneskoler og barnehager.

Det er også kort vei til lekeplassen ved Nedre Foss gård på andre siden av Akerselva. Akerselva renner rett forbi Vulkan og danner et sammenhengende rekreasjonsområde mellom marka og sentrum.

Vulkan tilbyr et gjennomtenkt nabolag uten gjennomfartstrafikk med leiligheter som gir mulighet for å trekke seg tilbake i et skjermet, eksklusivt og privat bomiljø.

Fra Vulkan kommer man seg enkelt både øst og vest i byen. Det går hyppige bussavganger fra Maridalsveien og Alexander Kiellands plass, samt trikkeavganger fra Thorvald Meyers gate.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.06.2022.

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, offentlig bygning, allmennyttig formål, (kultur, idrett, undervisning), forretning, bevertning, kontor, industri (håndverk) nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-4268, vedtatt 27.09.2006.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Vulkan 13 med flere - Nye Broverkstedet - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202111711 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.06.2022
Beskrivelse: Planforslaget for Nye Broverkstedet på Vulkan innebærer en transformasjon av eksisterende bygg, der Broverkstedet og Bellona-bygget kobles sammen og oppgraderes med nye fasader, påbygg og mer åpne løsninger. Målet er å styrke Vulkan som byområde gjennom gjenbruk av bygningsmassen fremfor

riving, med fokus på bærekraft, fleksibilitet og bedre samspill med Akerselva og nærområdet. Planen omfatter ingen boliger, men legger opp til publikumsrettede funksjoner i første etasje, som servering, butikker, idretts- og kulturtilbud, samt videreføring av flerbrukshallen og klatrehallen. Det legges vekt på å gjøre området mer tilgjengelig og attraktivt. Friområdet mot Akerselva oppgraderes til en allment tilgjengelig park med både rolige og aktive soner, og nye passasjer og forbindelser skal styrke sammenhengen med resten av Vulkan og byen. Tiltakene skal bidra til mer liv og trygghet i byrommene, samtidig som hensynet til kulturmiljø, naturverdier og overvannshåndtering ivaretas.

Telthusbakken 3 - Gjenoppføring av nybygg med tre boenheter etter brann
Saksnummer: 202011937 - Byggesak
Mottatt sak: 27.11.2020
Status: Rammetillatelse gitt

Maridalsveien 22 D - Påbygg
Saksnummer: 202551497 - Byggesak
Mottatt sak: 17.02.2025
Status: Tillatelse gitt

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/257/17:

02.03.2011 - Dokumentnr: 170008 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:251
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:252
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:253
gnr 218 bnr 251 har bruksrett til inntil 22 sykkelplasser.
gnr 218 bnr 252 har bruksrett til inntil 68 sykkelplasser.
gnr 218 bnr 253 har bruksrett til inntil 85 sykkelplasser.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2013 - Dokumentnr: 907778 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:6
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjoner og vedlikehold av bygninger.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2013 - Dokumentnr: 907778 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:128
Gjelder gangadkomst.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2013 - Dokumentnr: 907778 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13580991

Gjelder gangadkomst.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2025 - Dokumentnr: 1030705 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.10.2013 - Dokumentnr: 932292 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/12559

31.10.2018 - Dokumentnr: 1483816 - Reseksjonering
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/12559
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

05.12.2013 - Dokumentnr: 1058514 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:6
Gjelder bruksrett til 1 parkeringsplass i garasjeanlegget
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksretten følger rettighetshavers seksjon automatisk ved salg eller annen eiendomsoverdragelse
Kan ikke transporteres uten samtykke fra hjemmelshaver
Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver
Med flere bestemmelser
Ekstrahert bestemmelsene om samtykke i erklæringen etter tgl § 18 12.02.2014, N.J.H.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. planskisse kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 118,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Maridalsveien 17

Maridalsveien 17

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**8 min** 0.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**9 min** 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**11 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**15 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**19 min** 1.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**8 min** 0.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**8 min** 0.6 km

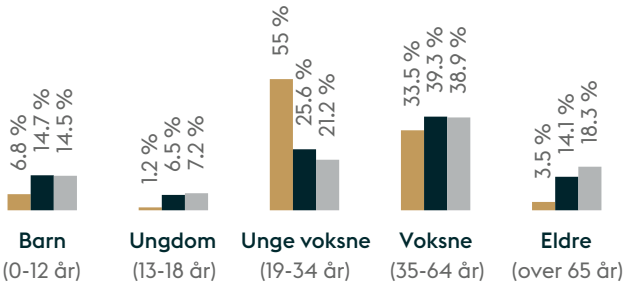
Offentlig transport

Telthusbakken Linje 34, 54	**3 min** 0.2 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	**8 min** 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**18 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 1.6 km
Oslo Gardermoen	**39 min**

Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	**5 min** 0.4 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1... 51 barn	**5 min** 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Vulkan squashhall	0 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
SiO Athletica Vulkan	1 min
Fitness24Seven Grünerløkka	6 min

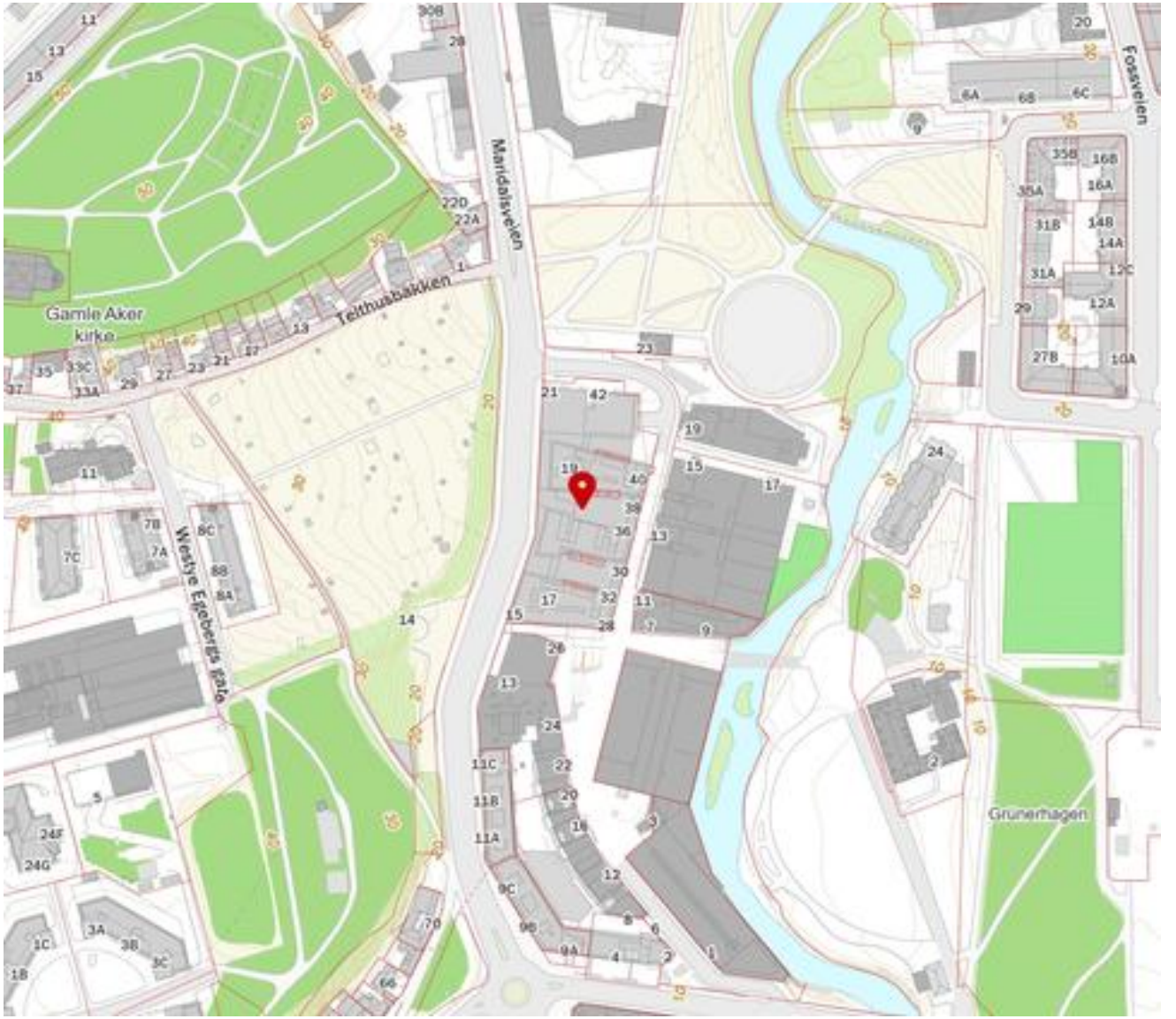
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 257, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1873 **Referansenummer:** TY4382

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **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.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
Leiligheten inneholder entre/gang med garderober, toalettrom, bad/wc, kjøkken, tv-stue, stue og 2 soverom.
Balkong ut fra stue.
Fransk balkong i tv-stue.

Det generelle inntrykket er meget bra.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

-Boenheten har tilhørende takterrasse på ca. 40 m². Gulv belagt med tredekke. Pergola.
-Boenheten har tilhørende garasjeplass merket med nr. 37 i felles lukket garasjeanlegg i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygning oppført 2012.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / fast grunn. Grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i armert betong. Yttervegger i tegelstein og fasadeplater.
Flatt tak i betong tekket membran. Deler av tak benyttes til felles takterrasse og private takterrasser.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt til fransk balkong.
Balkongskyvedører i tre med 2 lags isolerglassfelt til balkong.

Balkong ut fra stue. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.
Stikk for strøm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt og nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,45 m

Etasjeskillere i betong.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, spisestue og gjestesoverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

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

Malte glatte dører. Skyvedør mellom kjøkken og hovedsoverom.
Tofløyet smijernsdør med glassfelt mellom kjøkken og tv-stue.

Skyvedørsgarderober i entre / gang.
Garderobeskap i begge soverom.
Plassbygd skap i tv-stue.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Baderom er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Senket og malte metallplater i himling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Hjørnesluk med utagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass.
Heldekkende servant med underskuffer. Speil i flis over servant.
Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Mekanisk luftavtrekk fra dette våtrommet som en del av balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Baderomskonstruksjonen består av en prefabrikert konstruksjon, antatt i stål.
Hulltaking fra tilstøtende rom ansees som vanskelig og kan føre til skader, og er derfor ikke gjennomført, i tråd med de anbefalinger som foreligger.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med folierte glatte fronter.
Benkeplate med vaskekum og keramisk platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje med kjøl / frys.

Kjøkken og hvitevarer fra 2012.
HTH kjøkken.
Siemens hvitevarer.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Røroshetta ventilatorvifte med avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv. Kantflis. Malte flater på vegg. Malt platehimling.
Servant. Lysarmatur over servant.
Vegghengt toalett.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert i himling på bad og toalettrom.
Stoppekran i fordelerskap.

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast / støpejern.

Balansert ventilasjon i bygget. Avtrekk fra kjøkken, våtrom og tilluft til soverom, stue og eventuelle andre oppholdsrom.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Sentralvarmeanlegg / geobrønner, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert. Derfor ikke gitt TG.

Radiator fra byggeår tilknyttet sentralvarmeanlegg / geobrønner.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern.
Sikringskap plassert i entre.
En kurs på 25 amp og 7 kurser på 15 amp.
Hovedbryter 63 amp og målavleser plassert i fellesareal.

Bygget har felles brannvarsling og vannsprinkelanlegg i leiligheten.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Brannslange under kjøkkenbenk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

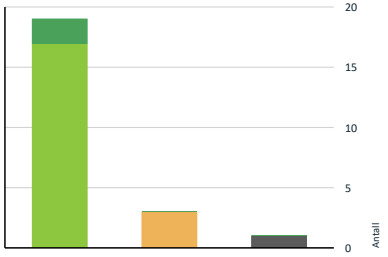
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Et lite avvik i forhold til opprinnelig løsning. Montert smijernsdører ved kjøkken og etablert tv-stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygning oppført 2012.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / fast grunn. Grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i armert betong. Yttervegger i tegelstein og fasadeplater.
Flatt tak i betong tekket membran. Deler av tak benyttes til felles takterrasse og private takterrasser.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.

Årstall: 2012

TG 1 Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt til fransk balkong.
Balkongskyvedører i tre med 2 lags isolerglassfelt til balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.
Stikk for strøm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt og nedsenket malte plater.
Takhøyde i stue = 2,45 m

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, spisestue og gjestesoverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. Skyvedør mellom kjøkken og hovedsoverom.
Tofløyet smijernsdør med glassfelt mellom kjøkken og tv-stue.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober i entre / gang.
Garderobeskap i begge soverom.
Plassbygd skap i tv-stue.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC

Generell

Baderom er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.



Kvalitetskontroll / Samsvarserklæring

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malte metallplater i himling med downlights. Flislagte vegger.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk med utagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.



Kontroll av sluk på bad.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer. Speil i flis over servant.
Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftavtrekk fra dette våtrommet som en del av balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.



Test av avtrekk. Papiret henger.

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskonstruksjonen består av en prefabrikert konstruksjon, antatt i stål.
Hulltaking fra tilstøtende rom ansees som vanskelig og kan føre til skader, og er derfor ikke gjennomført, i tråd med de anbefalinger som foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med folierte glatte fronter. Benkeplate med vaskekum og keramisk platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje med kjøl / frys.

Kjøkken og hvitevarer fra 2012.
HTH kjøkken.
Siemens hvitevarer.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Årstall: 2012



Vannlås under kjøkkenbenk.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Røroshetta ventilatorvifte med avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv. Kantflis. Malte flater på vegg. Malt platehimling.
Servant. Lysarmatur over servant.
Vegghengt toalett.
Avtrekk via balansert anlegg.



Test av avtrekk. Papiret henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert i himling på bad og toalettrom.
Stoppekran i fordelerskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast / støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon i bygget. Avtrekk fra kjøkken, våtrom og tilluft til soverom, stue og eventuelle andre oppholdsrom.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmesentral

Sentralvarmeanlegg / geobrønner, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert. Derfor ikke gitt TG.

TG 1 Vannbåren varme

Radiator fra byggeår tilknyttet sentralvarmeanlegg / geobrønner.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern.
Sikringskap plassert i entre.
En kurs på 25 amp og 7 kurser på 15 amp.
Hovedbryter 63 amp og målavleser plassert i fellesareal.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegg fra byggeåret 2012

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

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

   Anlegg fra byggeåret 2012

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget har felles brannvarsling og vannsprinkelanlegg i leiligheten.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Brannslange under kjøkkenbenk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

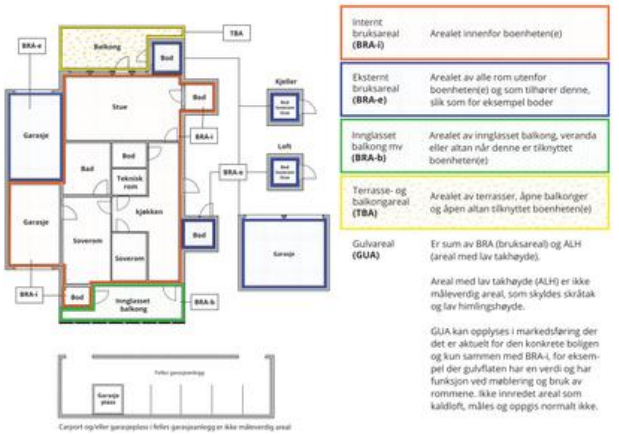
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		6		6	
4. etasje	87			87	4
Takterrasse					38
SUM	**87**	**6**			**42**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré / gang, Toalettrom, Bad / wc, Kjøkken, TV-stue, Stue, 2 soverom		
Takterrasse			

Kommentar

Balkong ca. 3,5 m² med utgang fra stue.
Fransk balkong i tv-stue.
Takterrasse ca. 38 m².

Leiligheten disp. 1 bod ca. 6,3 m² i kjeller.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler. Kanaler er medtatt i arealer.
Privat takterrasse er medtatt i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Et lite avvik i forhold til opprinnelig løsning. Montert smijernsdører ved kjøkken og etablert tv-stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Siv Trine Rødli Gjørtz	Viste

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	257		17	4131.7 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 17

Hjemmelshaver
Gjørtz Ola Trygve

Eierandel
87 / 12559

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og populær beliggenhet på Vulkan.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med fin beplantning og velstelte felles grøntområder.
Felles takterrasse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 870 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Viste		Siv Trine Rødli Gjørtz som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Kjøpekontrakt	19.04.2013	Kjøpekontrakt tillegsdel takparsell/takhage	Gjennomgått		Nei
Kjøpekontrakt		Kjøpekontrakt parkeringsplass i garasjeanlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	04.09.2025	

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag 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 skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Gnr 218 - Bnr 257
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen 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 måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TY4382

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjørtz, Ola Trygve	9578-5998-4-793981	2025-09-02 11:03:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0554/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 17, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ola Trygve Gjørtz

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6606612
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Skiftet dørterskel

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: Vanninntrengning på tak. Utført av Sameiet

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriske AS org.nr. NO 961 732 778 Montering av ny belysning Flytting av stikk, opplegg av nytt punkt til lys Aug/Sept 2024

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontroll og utbedring av avløpsrør i sameiet, Utført for sameiet av OPAK

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

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

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

Eventuell kommentar: Vedlikehold av ventilasjonsanlegg ivaretas av sameiet

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Noe vanninntrengning i garasjeanlegg for noen år siden. Ivaretatt og utbedret av sameiet

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

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

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

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

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

Beskriv: Tidligere påvist skjeggkre i sameiet (ikke i vår leilighet), ca 5 år siden? Utbedret av sameiet. Ikke kjent med at dette har vært et tema i ettertid

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 14-0554/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjørtz, Ola Trygve	**2025-09-02**

Identifikasjon

bankID Gjørtz, Ola Trygve

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0554/25 . Vår ref.: 7328-1-017 Dato: 02.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vulkan Nordre
Organisasjonsnr:	913559630
Seksjonseier:	Gjørtz, Ola Trygve
Medeier:	
Leilighetsnummer:	017
Adresse:	Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	218
Bnr.	257

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6606612.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Økning i felleskostnader fra 01.01.24. Kategori felleskostnader fordelt etter brøk økes med 10% for bolig og næring.
Kategori felleskostnader som fordeles likt økes med 3%. TV/bredbånd økes i henhold til kostnad.
Aspelin Ramm Drift AS står for driften av garasjeanlegget. OnePark administrerer utleie av plassene. De kan kontaktes på: leieplass@onepark.no
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 661,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt vann	464,00	
Felleskostnader lik	353,77	
Felleskostnader brøk	4 633,85	
Internett	210,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	69,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 220,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tommy William Olsen, e-post: vulkannordrekvartal@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 er kr 6 570,– inkl. mva. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7328
SAMEIET VULKAN NORDRE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VULKAN NORDRE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 10:00 og lukker 24. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7328

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VULKAN NORDRE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maria Nathalie Dahl og Arne Martin Magnussen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7328 SAMEIET VULKAN NORDRE Årsregnskap.pdf
2. 7328 Sameiet Vulkan Nordre.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 254 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 254 000

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å kvalitetssikre beboeroversikten i sameiet ved å innføre obligatorisk Vibbo registrering fra samtlige seksjonseiere. På denne måten vil styret kunne bekrefte at felles beskjeder og info når ut til samtlige eiere.

Styrets innstilling

Vedtektsendring: Samtlige seksjonseiere skal registrere seg og sin leilighet på Vibbo.

Forslag til vedtak

Innføre dette som nytt vedtektspunkt

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Nordskog
- Kristin Støfringsdal
- Maria Dahl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pernille Hübert
- Venke Aure

Styrets årsrapport

Årsberetningen - styrets beretning 2024

1.Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak vært rettet mot oppfølging av tekniske forhold, sikkerhet i fellesarealer og drift av sameiet. Samarbeidet i styret skjer fortløpende på tvers av digitale og fysiske kanaler, noe som gir fleksibilitet og mulighet til å håndtere saker og henvendelser raskt og effektivt.

Styret legger stor vekt på god informasjonsflyt og dialog med beboere og eiere, primært gjennom Vibbo. Viktig informasjon deles også via e-post og oppslag i fellesarealene. Facebookgruppen «Sameiet Vulkan Nordre Kvartal» brukes i tillegg som en uformell kanal for utveksling og kontakt.

2.Sikkerhet og adgang

Styret har fulgt opp temaer knyttet til adgangskontroll og sikkerhet i fellesarealene gjennom året. I samarbeid med vaktselskapet er det gjennomført tiltak for å ivareta trygghet i bygget. Styret minner om at vi alle har et felles ansvar for sikkerheten i sameiet – ved å holde dørene låst, unngå å slippe inn uvedkommende og varsle om uønskede hendelser. Adgang og tilgang håndteres hos Aspelin ramm drift, men Styret koordinerer bestilling av nøkkel- og adgangsbrikker, via skjema for bestilling på Vibbo.

3.Avfall og fellesarealer

Utfordringer knyttet til avfallsrommet og gjensetting av avfall som ikke hentes av renovasjonsetaten er et gjentakende problem i sameiet. Styret minner om at kun ordinært husholdningsavfall som får plass i containerne skal kastes i søppelrommet. Alt annet – inkludert møbler, elektronikk og annet grovavfall – må beboerne selv levere til godkjent mottak. Uforsvarlig avfallshåndtering medfører ekstra kostnader for fellesskapet. Seksjonseiere som leier ut bes følge opp ved utflytting og sikre at leietakere ikke etterlater avfall.

4.Dugnad og sosiale tiltak

I løpet av våren ble det arrangert dugnad, hvor vi ryddet og renset fellesarealer. Etter dugnaden ble det avholdt beboerfest med god oppslutning. Styret opplevde dette som et svært positivt tiltak og planlegger å gjenta både dugnad og fest i 2025.

5. Drift og tjenester

Sameiet har siden etableringen hatt en driftsavtale med Aspelin Ramm Drift. Avtalen omfatter både vaktmestertjenester og oppfølging av tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, brannanlegg og øvrige driftskritiske systemer, og har i hovedsak vært uendret siden oppstart.

I 2024, etter at ny styreleder tiltrådte, ble det rettet økt oppmerksomhet mot det styret opplevde som manglende oppfølging, uklare ansvarsforhold og begrenset innsikt i leveransen fra Aspelin Ramm Drift. Styret tok derfor initiativ til en grundig gjennomgang av avtalen, noe som viste seg krevende å få til i praksis. Etter at Stian Engebretsen tiltrådte som teknisk sjef og ny hovedkontakt, fikk vi endelig gjennomført en felles gjennomgang av avtalen.

I møtet ble avtalens innhold og ansvarsfordeling gjennomgått, og partene ble enige om å videreføre samarbeidet. ARE fikk samtidig i oppgave å gjennomgå faktiske kostnader opp mot fakturerte beløp, vurdere mulige kostnadsreduserende tiltak og dokumentere timebruk knyttet til de ukentlige driftsoppgavene.

6. Byggetekniske saker

Styret har i 2024 hatt særlig fokus på to alvorlige byggetekniske problemstillinger: lekkasjer fra tak i blokk B og gjentatte problemer med avløpssystemet. Begge forhold anses som potensielle reklamasjonssaker mot utbygger Aspelin Ramm, selv om reklamasjonsfristene er bestridt.

6.1 Taklekkasje blokk B

Lekkasjen i blokk B ble først meldt i 2021 og ble delvis utbedret av Aspelin Ramm Drift (ARE) i 2023. I 2024 har det oppstått nye lekkasjer, som kan være relatert til tidligere påviste byggtekniske svakheter.

Saken er juridisk krevende, ettersom utbygger sitter på e-postkorrespondanse fra tidligere styreleder som bekrefter at forholdet ble meldt inn etter utløpet av reklamasjonsfristen. Dette har gitt utbygger grunnlag for å avvise ansvar. For at sameiet skal kunne vinne frem med et reklamasjonskrav, må det derfor kunne påvises grov uaktsomhet fra utbyggers side.

Styret har engasjert OPAK for en uavhengig byggteknisk vurdering som ledd i dette arbeidet. Kostnader til vurderingen søkes dekket gjennom sameiets rettshjelpsforsikring.

Saken har for øvrig blitt oversendt til forliksrådet, hvor kjennelse av 25. mars 2025 innstilte saken, da den ble vurdert som for omfattende for behandling der. Sameiet har ett års frist fra denne datoen til eventuelt å bringe saken inn for tingretten. Dette vil vurderes på nytt sammen med advokat etter at rapport fra Opak er levert.

6.2 Avløpsrør

Sameiet har over tid hatt gjentatte problemer med tilstopping i avløpssystemet, som flere ganger har ført til kloakktilbakeslag i leiligheter. Årsaken har i hovedsak vært at epoxybelegg løsner fra innsiden av rørene og samler seg opp, kombinert med mistanke om feil ved montering.

Styret fremmet et reklamasjonskrav mot utbygger Aspelin Ramm, men dette ble avvist med henvisning til at femårsfristen var utløpt. Utbygger avviste også forslag om felles tiltak, med begrunnelse i at næringsdelenes røranlegg er fysisk atskilt fra sameiets. Etter juridisk vurdering konkluderte styret med at det ikke finnes noen realistisk vei videre for å få utbedringene dekket.

Styret valgte derfor å ta ansvar for nødvendige tiltak og engasjerte TT-Teknikk til å gjennomføre en helhetlig kartlegging og spyling av hele avløpssystemet. Arbeidet ble utført over to dager, med videoinspeksjon og spyling fra kjøkken og bad i de fleste seksjoner. Undersøkelsene avdekket store mengder løs epoxy og fettansamlinger, særlig i ytterst plasserte stammer. Tiltaket har vesentlig redusert risikoen for nye blokkeringer.

I tråd med anbefalinger fra sakkyndige og krav fra forsikringsselskapet, har styret besluttet å etablere regelmessig gjennomspyling av alle stammer som fast vedlikeholdstiltak. Dette vil anbudsutsettes for å sikre fornuftige priser.

7.Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som tilfredsstillende. Driften har vært stabil, og det er tilstrekkelige midler til å dekke både løpende kostnader og planlagte tiltak. Styret følger med på prisutvikling og markedssituasjonen, og vil vurdere eventuelle justeringer i felleskostnader dersom det blir nødvendig.

Styret har tidligere orientert årsmøtet om at sameiet kunne stå overfor betydelige investeringer knyttet til utbedring av avløpssystemet. Etter en grundig teknisk gjennomgang og dokumentert kartlegging i 2024, er det i stedet valgt en løsning med regelmessig gjennomspyling av rørnettet. Dette tiltaket gir tilfredsstillende teknisk effekt, reduserer risikoen for nye tilstoppinger og anses som den mest økonomisk forsvarlige løsningen. Det er ikke behov for omfattende rehabilitering, og kostnadene knyttet til jevnlige spylinger (maks én gang årlig) kan håndteres innenfor dagens budsjett.

Når det gjelder lekkasjesaken i blokk B, har utbygger dekket 50% av utbedringskostnadene. OPAKs siste vurdering tyder på at den konstruksjonsmessige feilen nå er identifisert, og målrettede tiltak er iverksatt. Nye lekkasjer som er oppstått i bygg A tilskrives tidligere reklamasjonsarbeider, og dekkes av garantiordningen.

Taksaken som helhet er fortsatt under juridisk vurdering og er ikke endelig avklart. Styret følger saken tett og vil komme tilbake med mer informasjon når det foreligger videre avklaringer.

På bakgrunn av disse forholdene legger styret vekt på gradvis oppbygging av egenkapital for å stå best mulig rustet til å håndtere fremtidige behov. Planlagte tiltak gjennomføres innenfor ordinært budsjett, og målet er å unngå låneopptak og ekstraordinære innkrevinger.

8.Planlagte tiltak for 2025

Følgende tiltak er budsjettert og planlagt gjennomført i 2025:

• Rens av tepper i fellesarealene

• Oppgradering og nyplanting i blomsterkassene på plan 1 Det er for øvrig ikke planlagt andre vedlikeholdsprosjekter eller større investeringer neste år.

9.Energikartlegging i Sameiet Vulkan Nordre (2024)

Sameiet gjennomførte i 2024 en energikartlegging i samarbeid med OBOS Prosjekt, med formål om å kartlegge energibruken og identifisere muligheter for energieffektivisering i bygningsmassen. Bakgrunnen for dette var en gunstig støtteordning hvor Enova dekket 50 % av kostnadene, og Oslo kommune dekket resten, slik at tiltaket i praksis var kostnadsfritt for sameiet. Dette var en unik mulighet til å få et profesjonelt beslutningsgrunnlag for videre arbeid med ENØK-tiltak og energiplanlegging i sameiet.

OBOS Prosjekt gjennomførte befaring og analyser med fagpersoner, og utarbeidet en rapport med vurdering av teknisk tilstand, energiforbruk og forslag til tiltak. Rapporten ble levert i mars 2025.

Rapporten viser at sameiets energibehov er beregnet til å være ca. 906 000 kWh/ år. Energimerket til bygningsmassen er i dag en E, med rød energikarakter som reflekterer bruk av elektrisitet og fjernvarme. Rapporten konkluderer med at bygningsmassen generelt holder en god teknisk standard og er innenfor kravene i TEK17.

Rapportens hovedanbefaling er å etablere individuell måling av varme og varmtvann. OBOS Prosjekt anbefaler dette som et rettferdig og energieffektivt tiltak, med antatt besparelse på rundt 10 %, selv om forbruket i dag vurderes som normalt. Kostnaden for tiltaket er beregnet til 355 000 kroner inkl. mva, med årlige driftskostnader i tillegg.

Styret påpeker at individuell måling kunne løst en praktisk utfordring: Manglende avlesning fra det tidligere SD-anlegget har medført at årsregnskap og årsmøte har blitt forsinket. Til tross for dette, viser beregningene i rapporten at tiltaket ikke er lønnsomt under noen realistisk prisforutsetning. Forventet nåverdi er lav, og energibesparelsen vurderes som begrenset. Styret mener derfor at kost/nytte-forholdet ikke forsvarer investeringen, og tiltaket er ikke besluttet gjennomført.

Et annet tiltak som ble vurdert er installasjon av bergvarmepumpe. Dette vurderes som lite realistisk med dagens fjernvarmeløsning, da investeringskostnaden er estimert til 11,7 millioner kroner og krever omfattende tekniske endringer. Tiltaket har høyt energisparepotensial (35 %), men negativ nåverdi og lang nedbetalingstid.

Rapporten peker på at sameiet, som er bygget i 2013, allerede har energieffektive bygningskomponenter. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med fremtidig vedlikeholdsplanlegging. Rapporten danner et viktig grunnlag for videre beslutningsprosesser i sameiet, og vil bli brukt aktivt i vurderinger av fremtidige investeringer og eventuelle støttesøknader

SAMEIET VULKAN NORDRE
ORG.NR. 913 559 630, KUNDENR. 7328

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 609 609	6 374 372	5 904 000	6 251 000
Andre inntekter	3	580 248	200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 189 857**	**6 374 572**	**5 904 000**	**6 251 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 714	-19 740	-21 714	-22 000
Styrehonorar	5	-153 998	-140 000	-154 000	-154 000
Revisjonshonorar	6	-9 734	-9 083	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-168 480	-160 000	-164 800	-173 000
Konsulenthonorar	7	-108 836	-46 244	-15 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 773 358	-1 658 009	-1 311 885	-1 960 750
Forsikringer		-405 327	-339 852	-374 000	-449 000
Kommunale avgifter	9	-711 961	-620 234	-790 000	-806 250
Andre anlegg		0	-272 087	-250 000	0
Kostnader sameie		-474 066	0	0	0
Energi/fyring	10	-658 348	-1 222 403	-1 279 131	-1 237 500
TV-anlegg/bredbånd		-214 716	-207 756	-216 000	-225 000
Andre driftskostnader	11	-669 144	-689 177	-760 660	-827 638
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 369 682**	**-5 384 584**	**-5 349 190**	**-5 937 138**
DRIFTSRESULTAT		**820 175**	**989 988**	**554 810**	**313 862**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 999	5 146	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 999**	**5 146**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**830 174**	**995 134**	**554 810**	**313 862**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		830 174	995 134		

SAMEIET VULKAN NORDRE
ORG.NR. 913 559 630, KUNDENR. 7328

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 023	11 387
Andre kortsiktige fordringer	13	136 660	596 800
Driftskonto OBOS-banken		988 541	1 133 846
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 000	0
Sparekonto OBOS-banken		1 002 756	1 489
SUM OMLØPSMIDLER		**2 137 980**	**1 743 522**
SUM EIENDELER		**2 137 980**	**1 743 522**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 038 863	1 208 689
SUM EGENKAPITAL		**2 038 863**	**1 208 689**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 462	44 110
Leverandørgjeld		28 246	40 859
Skyldige offentlige avgifter	14	6 410	0
Energiavregning		0	290 124
Annen kortsiktig gjeld		0	159 740
SUM KORTSIKTIG GJELD		**99 117**	**534 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 137 980**	**1 743 522**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Sameiet Vulkan Nordre

Tommy William Olsen/s/ Jonathan Martin Nordskog/s/ Venke Aure/s/

Kristin Støfringsdal/s/ Arne Martin Magnussen/s/ Mats Andrè Ommedal/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	4 630 019
Felleskostnader lik	464 205
Felleskostnader næring	303 838
TV/Internett	211 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 609 609**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Akonto energi overført resultatregnskap	580 248
SUM ANDRE INNTEKTER	**580 248**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 714
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 714**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 153 998.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 734.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-92 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 493
Andre konsulenthonorarer	-2 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-108 836**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-207 846
Drift/vedlikehold VVS	-141 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 301
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-754 108
Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-414 152
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 595
Egenandel forsikring	-35 613
Kostnader dugnader	-3 885
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 773 358**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-442 967
Renovasjonsavgift	-268 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-711 961**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-115 965
Fjernvarme	-542 383
SUM ENERGI / FYRING	**-658 348**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-369 339
Renhold ved firmaer	-290 679
Andre fremmede tjenester	-1 979
Andre kontorkostnader	-145
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 848
Øreavrunding	-54
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-669 144**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 176
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	823
SUM FINANSINNTEKTER	**9 999**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode avregning Aspelin Ramm	136 660
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**136 660**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 410**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Vulkan Nordre

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vulkan Nordre som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JXYPR-MCRVI-QLOAH-7YTP3-DXD37-9089Q

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JXYPR-MCRVI-QLOAH-7YTP3-DXD37-9089Q

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-02 13:31:02 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JXYPR-MCRVI-QLOAH-7YTP3-DXD37-9089Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.25
Selskapsnummer: 7328 **Selskapsnavn:** SAMEIET VULKAN NORDRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Maria Nathalie Dahl og Arne Martin Magnussen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 254 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring

Innføre dette som nytt vedtektspunkt

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Jonathan Nordskog
- ☐ Kristin Støfringsdal
- ☐ Maria Dahl

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Pernille Hübert
- ☐ Venke Aure

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VULKAN NORDRE

Organisasjonsnummer: 913559630
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 10:00 til 24. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kristina Bennin er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 48
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Maria Nathalie Dahl og Arne Martin Magnussen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 48
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 48
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 48
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 154 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154 000.

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 51
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring

Styret ønsker å kvalitetssikre beboeroversikten i sameiet ved å innføre obligatorisk Vibbo registrering fra samtlige seksjonseiere. På denne måten vil styret kunne bekrefte at felles beskjeder og info når ut til samtlige eiere.

Styrets innstilling
Vedtektsendring: Samtlige seksjonseiere skal registrere seg og sin leilighet på Vibbo.

✓ **Forslag til vedtak:**
Innføre dette som nytt vedtektspunkt

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 47
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maria Dahl (18 stemmer)
Jonathan Nordskog (18 stemmer)
Kristin Støfringsdal (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Dahl
Jonathan Nordskog
Kristin Støfringsdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Venke Aure (17 stemmer)
Pernille Hübert (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Venke Aure
Pernille Hübert

VEDTEKTER

SAMEIET VULKAN NORDRE

Endret på ordinært seksjonseiermøte 15.04.2015 og 02.05.2018
Sist endret på ordinært årsmøte 10.04.2019

§ 1. Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vulkan Nordre (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 218, bnr 257 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 117 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdeler. Oversikt over seksjonene med eierbrøker fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

§ 2. Rettslig råderett

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes skriftlig til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 3. Bruken av seksjoner(bruksenheter) og fellesarealer

Hver seksjonseier har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, de generelle ordensregler som til enhver tid måtte være fastsatt for Eiendommen, samt avtaler knyttet til infrastruktur og bruk av Vulkanområdet som Sameiet er en del av.

I medhold av esl § 25 femte ledd fastsettes det at eieren av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig ligger til denne seksjonen. Dette omfatter bl.a. rett til å etablere uteservering slik det fremgår av utomhusplan, som er bilag til vedtektene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig ligger til disse seksjonene.

Næringsseksjonen har adgang til å etablere normale sikringstiltak, herunder kameraer ved innganger til butikksenter, parkeringshus og tilliggende uteomhusarealer.

Så lenge Stortinget eier seksjonene 24-61(i bygg B) har Stortingets beboere eksklusiv rett til å bruke fellesarealene som kun tjener som adkomst til Stortingets boliger. Stortinget har også adgang til å etablere sikringstiltak som begrenser adkomsten til fellesarealer knyttet til Stortingets boliger, samt overvåkingstiltak av nevnte arealer ved for eksempel kameraer.

Dette gjelder ikke bruk av adkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap, naboeiendommer og/eller allmennheten. Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer bolig og næringsseksjonen disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap.

Vidas (Vulkan Infrastruktur og drift AS) har eksklusiv bruksrett til nærmere spesifiserte fellesarealer for installasjoner i tilknytning til felles infrastruktur for Vulkanområde, herunder rett til adkomst for nødvendig vedlikehold m.m. Vidas bruksrett omfatter også rett til å etablere og ha stående solfangerpanel på taket av bygg B.

Sportsboder er plassert i fellesareal kjeller hvor den enkelte boligseksjon tildeles bruksrett til bod. Fra underkant sprinkelhode skal det være minimum 50 cm til høyeste lagrete gjenstand, på grunn av branntekniske hensyn (spredningsrekkevidde for sprinkleranlegget).

Mindre bygningsmessige endringer i bruksenheten krever forutgående godkjenning av styret der dette er bestemt i pkt. 10 eller i eierseksjonsloven. Vesentlige endringer som har betydning for seksjonseiernes felles bygning eller felles bruk av eiendommen krever forutgående vedtak av årsmøtet i medhold av vedtektenes § 7.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Eier av næringsseksjon med evt. takterrasser som tilleggsdeler har rett til å overdra hele eller deler av sine takterrasser til boligseksjoner som tilleggsdeler ved reseksjonering.

§ 4. Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av felles infrastruktur på Vulkan gjennom Vulkan Infrastruktur AS (VI-kostnader). Som felleskostnad anses også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne eventuelt er rettighetshavere til på annen eiendom for eks. på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, skal kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av rettighetshaverne direkte, og være øvrige seksjonseiere uvedkommende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punkt i vedtektene. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

Næringsseksjonen (dvs. seksjon nr. 1), med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som ”næringsdelen”.

Boligseksjonene med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen”.

Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av inngangspartier, adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i eller i det vesentlige brukt av næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Egen andel fjernvarme/energi

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare i det vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Uteomhusarealer hvor boligdelen har eksklusiv bruksrett på egen og andres eiendom, herunder felles adkomster for boligdelen.
- Egen andel fjernvarme/energi

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- VI-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnader til tekniske rom og /eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)

Forretningsførsel, honorar til tillitsvalgte revisjon og andre administrasjonskostnader som gjelder samtlige seksjoner fordeles likt på seksjonene uavhengig av seksjonseierbrøk.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver boligseksjon som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonen utgjør pantekravet, inklusiv legalpantet, totalt 25 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Til sikkerhet for næringsseksjonens krav er det tinglyst et gjort pantedokument pålydende kr. 2.000.000,- til fordel for sameiet med første prioritet i seksjon 1. Sameiet har rett til hvert 5 år, første gang januar 2018, å kreve oppjustering av pantobligasjonen slik at pålydende tilsvarer 24G. Sameiet er ansvarlig for samtlige kostnader knyttet til slik oppjustering.

Så lenge Stortinget eier seksjonene 24-61 har Stortinget adgang til å benytte egen vaktmestertjeneste, renholdstjeneste og lignende. For de tilfelle slike avtaler trer i stedet for tilsvarende avtaler med sameiet, samt innebærer en besparelse for sameiet, skal slike kostnader ikke belastes Stortinget så lenge Stortinget ikke har nytte av sameiets avtaler/tjenester.

§ 5 Vedlikehold

§5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Enhver seksjonseier må besørge innboforsikring i den enkelte seksjon. Dersom slik forsikring mangler, kan ikke krav under noen omstendighet gjøres gjeldende mot sameiet/seksjonseier

(13) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, kan styret pålegge seksjonseieren å betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven 31 og vedtektenes § 4 anvendes.

(14) Vidas har via sitt anlegg full oversikt over alle brannalarmer som utløses på Vulkan Nordre. Ved utløst brannalarm, tar det 3 minutter til alarmen viderekobles direkte til brannvesenet (OBR). Er brannalarmen falsk kan man unngå at OBR rykker ut, og utgifter påløper, ved å
1. Ringe Vidas/ Securitas på tlf. 934 17 000 straks og tidsnok til at de rekker å slå av alarmen
2. Lufter godt ut slik at alarmen ikke går på igjen når den blir satt aktiv

Det påløper utgifter dersom OBR rykker ut. Dersom Vidas eller Securitas ikke rekker å avstille en utløst falsk alarm i tide vil sameiet viderefakturere den seksjonseier som forårsaket utrykningen.

§5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på eventuelle terrasser, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser, se også vedtektenes pkt. 11. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

(7) Vedlikehold av fellesareal som evt. brukes eksklusivt vedlikeholdes av de seksjonseiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

(8)Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Boligseksjonene kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer blant boligseksjonene på seksjonseiermøte vedta at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold(vedlikeholdsfond) kun for boligdelen. Boligseksjonene kan videre med 2/3 flertall av de avgitte stemmene blant boligseksjonene vedta avsetning til standardhevingstiltak kun for boligdelen. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§6 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntaken til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Vulkan.

Innenfor disse rammene har næringsseksjonen adgang til å endre sitt inngangsparti og vinduer mot gateplan for tilpasning til virksomhet i og bruk av seksjonen.

Det kreves forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§7 Særlige regler vedrørende terrasser samt fellesarealer

De enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram, retningslinjer for beplantning og andre generelle retningslinjer som gjelder for Vulkan. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, etablering av takkonstruksjoner eller vindseil på terrassene uten forutgående samtykke fra sameiet. Det er heller ikke tillatt med bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/uteareale til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde og beplante blomsterkasser som er plassert i/ved grensen til egen seksjonen. Hvor seksjoner deler blomsterkasser vedlikeholder seksjonseierne hver sin naturlige del.

Hvor blomsterkasser utgjør del av fasaden er seksjonseiers vedlikeholdsplikt begrenset til den del av blomsterkassene som ikke utgjør del av fasaden. Utskifting av blomsterkasser tilligger seksjonseierne i fellesskap. Den enkelte seksjonseier kan ikke flytte eller endre på etablerte blomsterkasser, herunder etablering av pergolaer, uten forutgående samtykke fra sameiet.

Blomsterkasser/beplantning skal fremstå som ordentlig og vedlikeholdes slik at det ikke virker skjemmende eller er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Ved valg av beplantning skal følges retningslinjer for beplantning.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt. På balkonger er kun tillatt med elektrisk grill. På takterrasser kan også gassgrill benyttes. Evt. gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å holde overflatene av balkong og terrasser ved like, herunder holde sluk åpent og fritt for is/snø og rusk slik at skader unngås. Seksjonseieren må påse at installasjoner og bruk av terrassen ikke påfører taket/membran skader.

Eierne av næringsseksjonen har for egen kostnad rett til å sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag til Sameiet for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Vulkans skiltingsprogram.

Inngangspartier og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket.

Årsmøtet innfører røykeforbud på samtlige takterrasser som er definert som fellesområde. Forbudet gjelder både for beboere som benytter felles takterrasse og besøkende. Forbudet gjelder hele året og er ufravikelig i den forstand at det ikke er mulig å søke styret om dispensasjon. Private takterrasser og balkonger er ikke omfattet av dette forbudet.

§8 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minst 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Så langt mulig skal styret bestå av representanter både for boligseksjonene og næringsseksjonen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret

om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Vulkan Infrastruktur AS.

§9 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

§9-1 Årsmøtet

Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning.
3. Behandling og godkjennelse av årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9-2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1)Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

(2)For vedtak som utelukkende angår næringsdelen og ikke berører boligdelen, har bare næringsdelen beslutningsmyndighet. For vedtak som utelukkende angår boligdelen og ikke berører næringsdelen har bare boligdelen beslutningsmyndighet.

(3)For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(4) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§9-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§9-4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§9-5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

§10 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§11 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§12 Mislighold - Pålegg om salg - tvangsfravikelse

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§13 Definisjoner

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§14 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler Vulkan Nordre Sameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Vulkan Nordre Sameie.

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Orden i fellesområdene/boder

Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Boder skal holdes låst. Securitas/VIDAS går inspeksjonsrunder og vil låse av eventuelle ulåste boder hvor seksjonseier må kontakte VIDAS for å få låst opp igjen.

Pga brannsikringskrav er det ikke **tillatt** å lagre ting nærmere spinkelhode enn 50

cm. **Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. **Alt** husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres nærmeste gjenbruksstasjon: Link Fredensborg minigjenbrukstasjon

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Navneskifte på ringeklokketablået utføres av vaktmester, send mail.
Postbokser, navnemerking:
Sameiets postbokser tilfredsstiller postens krav om ettplansmerking, dvs at navn kan legges i lomme på hylleplaten. En utskjæring i boksluken gjør at navn synes både når hoveddøren er åpen og når den er stengt. Navn er også bedre beskyttet mot sabotasje når det ligger beskyttet bak dør. Navneskilt utenpå dør er i utgangspunktet ikke tillatt, men bruker kan søke styret om dispensasjon dersom det viser seg å være spesielle behov.

Felles takterrasser

Generelt skal brukere av takterrassene rydde opp etter seg etter bruk og ta med seg alle etterlatenskaper. Grilling på takterrasser er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Grilling på balkonger er kun tillatt med elektrisk grill. Takterrassene i VN Sameie er et felles oppholdsrom og kan ikke benyttes til lukkede selskaper. Styret har anledning til å vise bort brukere som oppfører seg på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

Det gjøres oppmerksom på at brukerne holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader de påfører terrassen/gjenstander. Samme økonomiske ansvar gjelder for terrasser/balkonger i underliggende etasjer.

Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Oppslagstavler og hjemmeside

Den enkelte beoer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og hjemmeside www.vibbo.no

Dugnader

Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

Vann og avløp

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje - arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Brannforebyggende sikkerhet.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Balkonger/terrasser

Den enkelte plikter å holde en generell orden på egen balkong/terrasse.

Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

Blomsterkasser

Må henges innenfor rekkverket på balkong/terrasse.

Fasader (dette gjelder også markiser)

All boring i fasade må avklares med styret på forhånd.

Utvendige markiser er kun akseptert på takterrasse. Fabrikat etter ønske. Det må monteres automatisk vindmåler som trekker markisen inn ved en gitt vindhastighet. Farge: 3030 kull, RAL 7021, gjelder også screens.

Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade.

Husdyrhold

Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Faktura for utrykninger fra Oslo Brannvesen viderefaktureres seksjonseier via forretningsfører, gjeldende sats er kr 2000 kr fordelt på kr 1500 for utrykning og kr 500 i gebyr.

Oppvarming av leilighetene

I vinterhalvåret skal leilighetene holdes oppvarmet, og vinduer må ikke forlates åpne uten at radiatorenes termostat er satt i stilling "snøkrystall" eller høyere for å unngå at vannrør fryser og lekkasjer oppstår.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2022
Gry Holter	201016028 - 160 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Aker Grimsrud	

Adresse: MARIDALSVEIEN 15 - 19 - VULKAN 28 - 40
Eiendom: 218/257/0/0
Tiltakshaver: VULKAN OSLO AS
Søker: LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Maridalsveien 15 - 19 - Vulkan 28 - 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk – Vulkan felt B – Bygg 2 og 4, mottatt 16.05.2022.

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 201016028			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan 2	L-1UP-061, del 2-4 B	05.04.2012	24/12
Situasjonsplan	D09	12.04.2013	51/8
Utomhusplan	L-120	26.04.2013	51/9
Oversiktsplan U	NK-A-1-PLO-100	06.05.2013	51/10
Oversiktsplan 06	NK-A-1-PLO-106	06.05.2013	51/16
Oversiktsplan 07	NK-A-1-PLO-107	06.05.2013	51/17
Oversiktsplan 08	NK-A-1-PLO-108	08.05.2013	51/18
Oversiktsplan 09	NK-A-1-PLO-109	06.05.2013	51/19
Oversiktsplan 10	NK-A-1-PLO-110	06.05.2013	51/20

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Oversiktsplan 11	NK-A-1-PLO-111	06.05.2013	51/21
Oversiktsplan tak	NK-A-1-PLO-112	06.05.2013	51/22
Snitt AA	A41-AA	06.05.2013	51/23
Snitt BB	A41-BB	06.05.2013	51/24
Snitt CC	A41-CC	06.05.2013	51/25
Oppriss syd og nord	NK-A-3-FA-110	06.05.2013	51/26
Oppriss vest og øst	NK-A-3-FA-111	12.04.2013	51/27
Næringsplan N1	NK-A-1-PLO-105, vedlegg E 170	13.02.2014	89/6
Næringsplan N0	NK-A-1-PLO-104, vedlegg E 172	13.03.2014	91/7
Næringsplan N1	NK-A-1-PLO-105, vedlegg E 173	13.03.2014	91/8
Næringsplan N2	NK-A-1-PLO-107, vedlegg E 174	13.03.2014	91/9
Oversiktsplan 07 -Næringsplan N2.	NK-A-1-PLO-107	05.06.2014	96/6
Situasjonsplan	D9	30.05.2014	99/5
Oversiktsplan	NK-A1PLO-102. Oversiktplan 02	16.06.2014	99/7
Situasjonsplan	D01	30.05.2014	100/4
Oversiktsplan	NK-A-1-PLO-102	21.10.2016	109/11
Plan Kontrast nytt	NK-A-1-PL-306	31.01.2018	114/10
Plan frisør nytt	NK-A-1-PL-308	12.02.2018	114/12
Oversiktsplan 04 - Næringsplan	NK-A-1-PLO-104	02.07.2018	124/7
Utomhusplan - Del 7C og 7D			129/5
Utomhusplan	L-0_UP-101		132/2
Plan parkering 03	NK-A-1-PLO-103	04.10.2019	136/11
Avkjørselsplan nord	L-2-AP-101	06.12.2019	153/9
Utomhusplan - Del 2-4 A	L-1-UP-060	06.12.2019	153/10
Oversiktsplan 1	NK-A-1-PLO-101	19.06.2020	153/11
Oversiktsplan 5	NK-A-1-PLO-105	19.06.2020	153/12

Klagefristen er tre uker

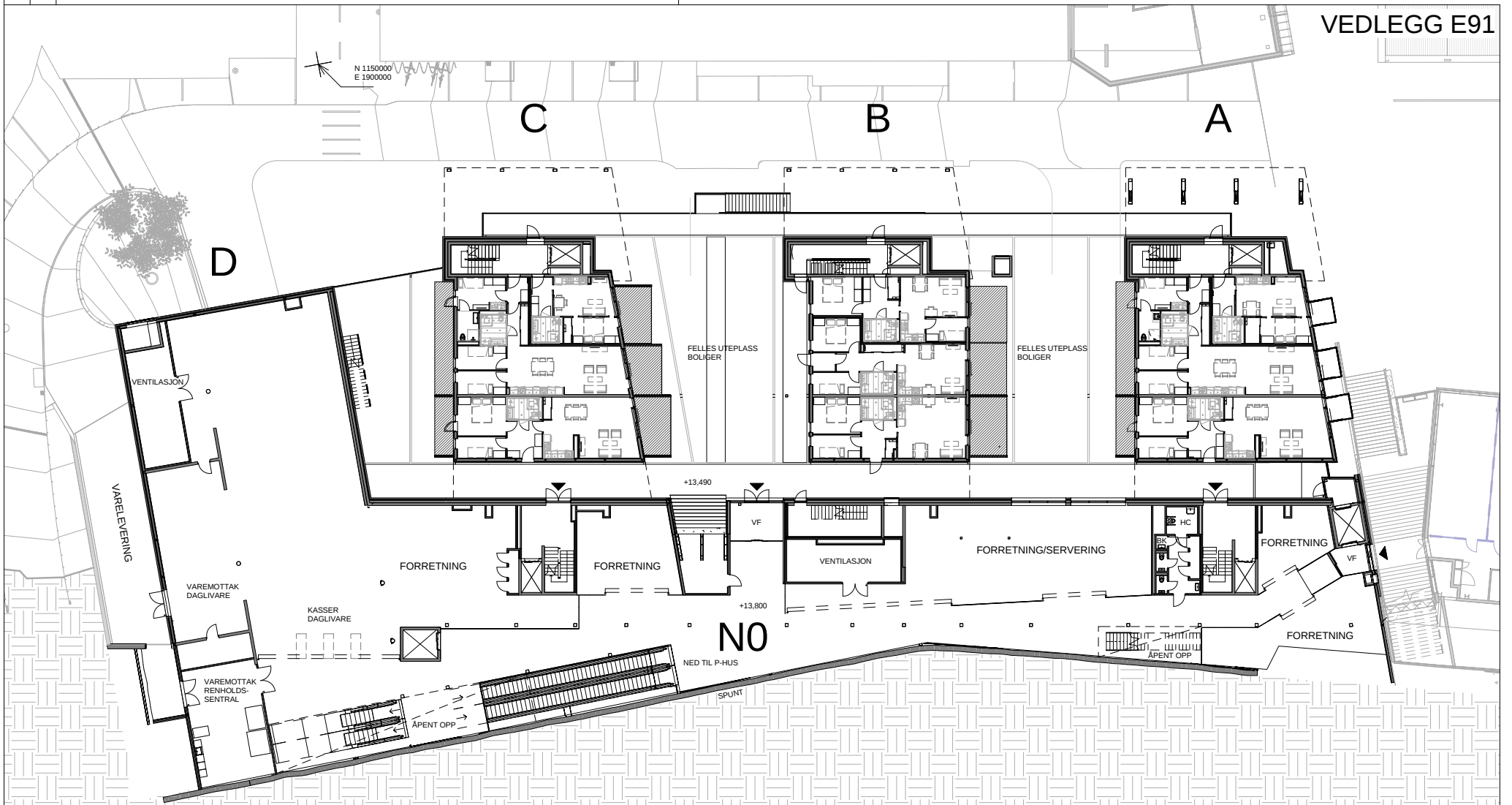
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
VULKAN OSLO AS, Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

VEDLEGG E91

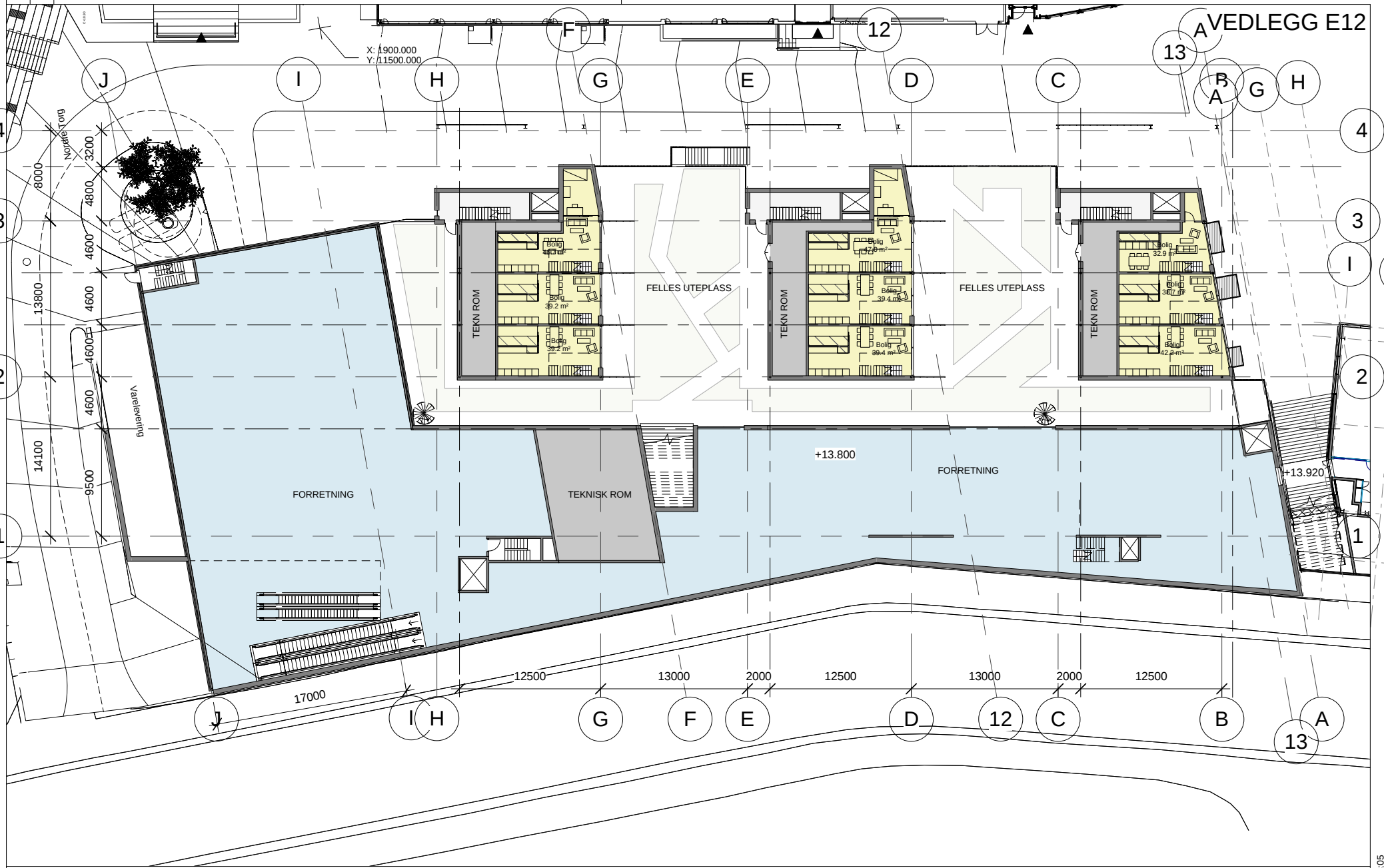


NÆRINGSPLAN N0

ANLEGG: VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL	Maridalsveien 15 Gnr/Bnr: 218/128 SØKNAD OM ENDRING RAMMETILLATELSE	Oversiktsplan 04 FIL(STI): C:\Users\gh\Documents\VULKAN 2-4 sentralfil_GH.rvt	PROSJEKTSNR.: 091915 REV.DATO: 06.05.13	DATO: 25.11.2010 NK-A-1-PLO-104	TEGN./KONTR.: RAA / GH REV.NR: 1	SKALA(FORMAT): 1 : 300

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

08.05.2013 12:21:07

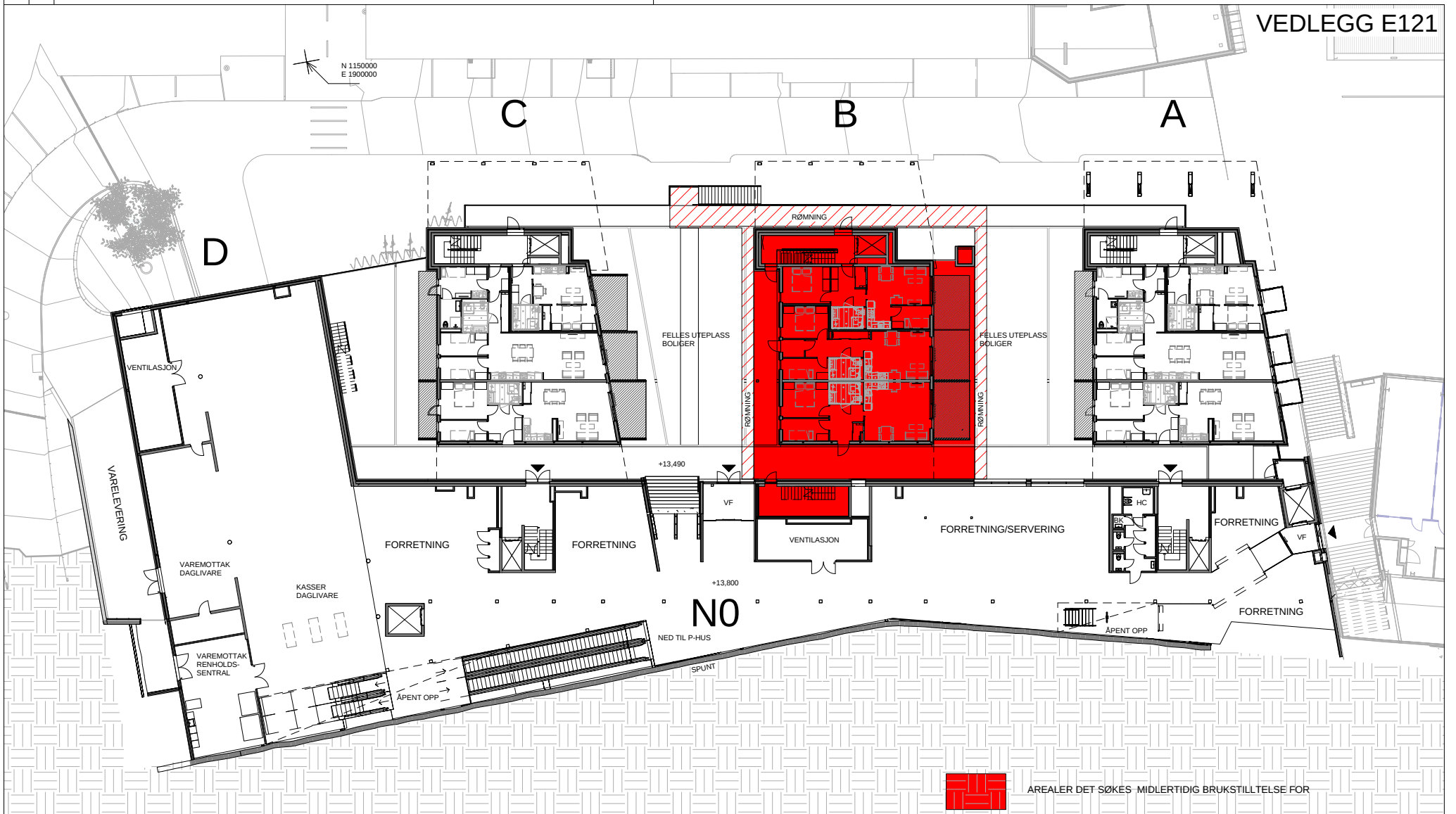


ANLEGG: VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL	Maridalsveien 13 Gnr/Bnr: 218/128 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	Illustrasjonsplan 04 FIL(STI): C:\Users\CB\Documents\VULKAN 2-4 sentralfil_CB.rvt	PROSJEKTSNR.: 091915 REV.DATO: 10.12.2010	DATO: 2010-11-25 A21-04	TEGN./KONTR.: CB/GH SKALA(FORMAT): A3 1:300 REV.NR: Rev 06

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

10.12.2010 22:24:05

VEDLEGG E121



NÆRINGSPLAN N0

ANLEGG: VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL	Maridalsveien 15 Gnr/Bnr: 218/128 SØKNAD OM ENDRING RAMMETILLATELSE	Oversiktsplan 04 FIL(STI): C:\Users\gh\Documents\VULKAN 2-4 sentralfil_GH.rvt	PROSJEKTSNR.: 091915 REV.DATO: 02.09.13	DATO: 25.11.2010 NK-A-1-PLO-104	TEGN./KONTR.: RAA / GH REV.NR: 1	SKALA(FORMAT): 1 : 300

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

02.09.2013 22:56:08



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

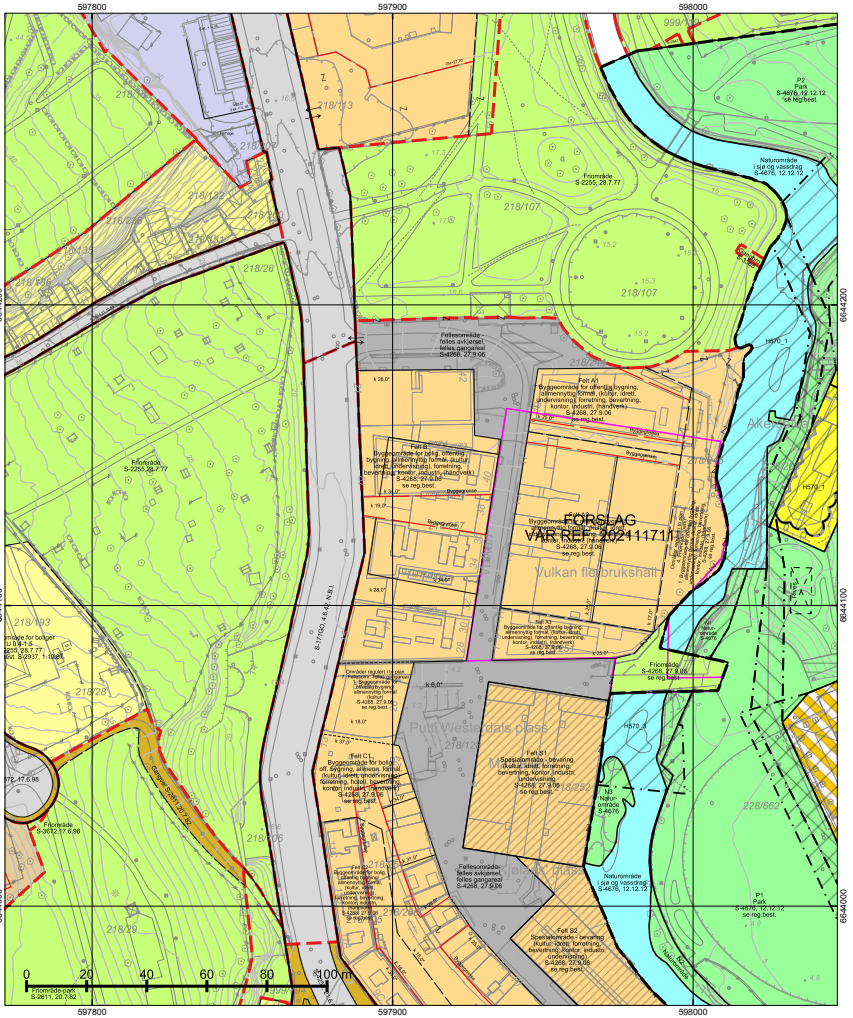
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147133/ 86518301
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: Maridalsveien 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/257

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147133/ 86518301
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: Maridalsveien 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/257

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2140 - Vann- og avløpsnett
- 3020 - Naturområde
- 3050 - Park
- 6600 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

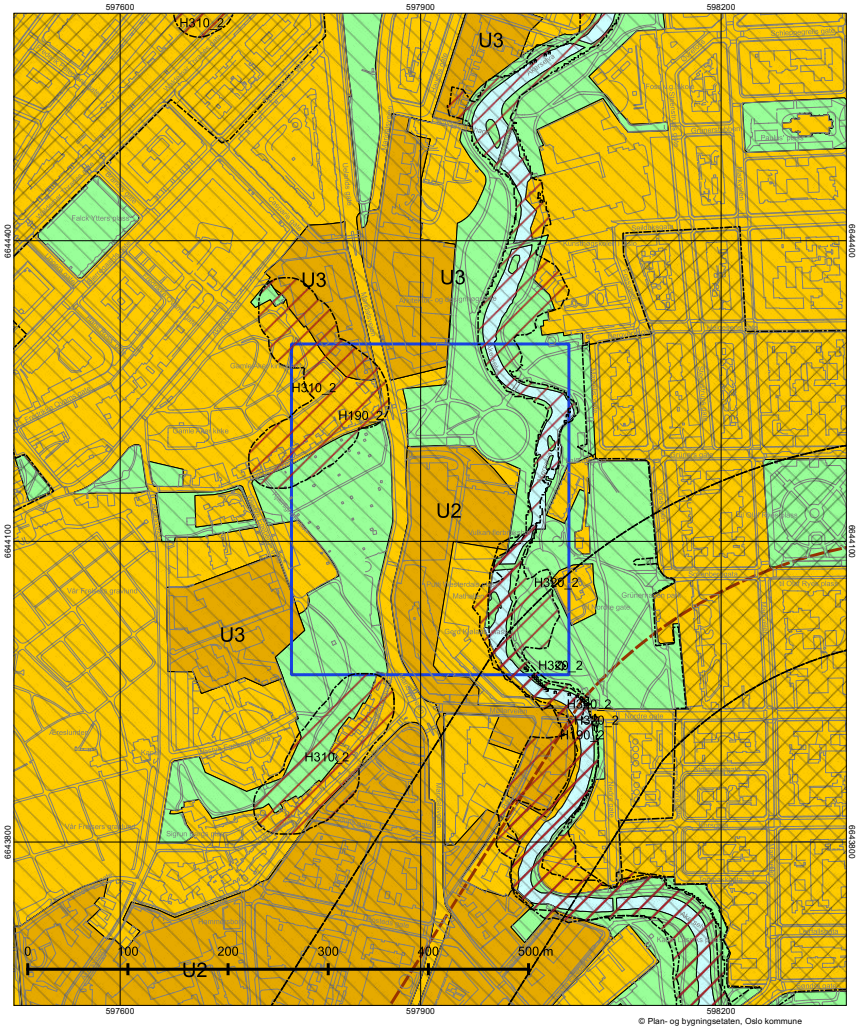
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturSone
- RpInfrastrukturGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147133/86518301
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

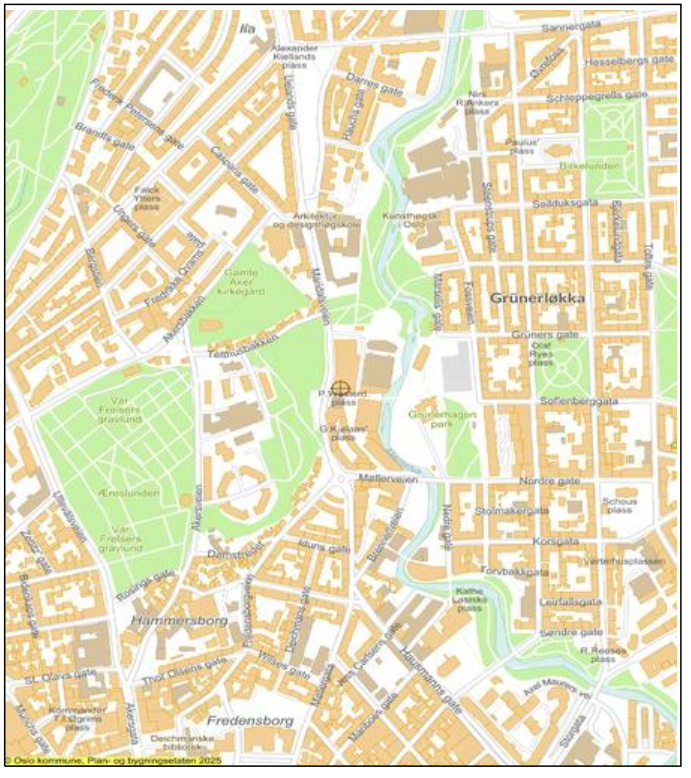
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Maridalsveien 17 **Bydel :** GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 218 / 257 **Skolekrets (2020/2021):** Møllergata



Dato: 03.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-4268

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Møllerveien 2 mfl., Vulkan, alternativ 1.

Vedtaksdato: 27.09.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406095
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406095

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MØLLERVEIEN 2 MFL., VULKAN, GNR. 218 BNR. 128 MFL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankartet merket OP3 200406095, datert 26.04.2005 og revidert 23.01.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Felt AI, A2, A3 - Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt B, CI - Byggeområde for bolig, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, hotell, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt C2 - Byggeområde for bolig, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt SI, S2, S3 - Spesialområde - bevaring (kultur, idrett, undervisning, forretning, bevertning, kontor, industri)
- Friområde - park
- Friområde - område i vann
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles gangareal
- Fellesområde - felles gangareal/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur mm)

§ 3. Generelle bestemmelser
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og kotehøyder angitt på plankartet. Mot Maridalsveien skal bebyggelsen i størst mulig grad følge gateløpet. Der ikke byggegrense er angitt er byggegrense lik formålsgrense. For T-BRA beregnes 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

Areal under terreng tillates trukket ut over angitt byggegrense på egen tomt og ut under tilliggende fellesareal. I forbindelse med innganger, balkonger og utvendige rømningstrapper for byggeområder og bevaringsområder tillates mindre deler av bebyggelsen trukket ut over byggegrense / formålsgrense.

Takoppbygg tillates for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner, begrenset til tre meter over regulert kotehøyde. Innenfor denne høyden tillates også takterrasser med nødvendig sikkerhetsgjerde og rom for værbeskyttelse med totalt (dvs. inkludert heis etc.) maks. 25 % av takflaten, naturlig tilhørende takterrasser.

Det skal innpasses min. 4 000 m2 BRA bolig i ny bebyggelse i felt B og/eller C 1. Det skal legges til rette for variasjon i leilighetstyper. Maks. 40 % av leilighetene kan være under 50 m2 og maks. 30 % mellom 50 - 80 m2, og min. 30 % skal være over 80 m2. Eventuelle boliger mindre enn 35 m2 aksepteres ikke. På bygninger med boliger skal det etableres takterrasser.
Det skal innpasses min. 6 000 m2 kulturformål i bebyggelsen. Kulturformålet kan omfatte virksomheter for produksjon og salg av kulturprodukter (som reklame, arkitektur, design, film, TV, video), atelier, studioer og andre lokaler for utøvende kunst. Kontorarealet skal ikke overstige 10 000 m2, inklusive bruksareal i underetasje. I tillegg kan det tillates kontorer som defineres inn under kulturformålet. Forretningsarealer tillates i 1. etasje mot Maridalsveien og mot nord-sydgående gangakse gjennom området. Min. 50 % av arealene mot denne aksen skal ha publikumsrettede funksjoner. Maks. forretningsarealer er 4 000 m2, inklusive bruksareal i underetasje. Det tillates en forretningsenhet på 1 000 m2, mens de øvrige enhetene ikke skal være større enn 350 m2. Ut over disse arealbegrensningene tillates i tillegg etablert "saluhall", dvs. matutsalg/marked med tilhørende funksjoner, som servering og utstilling med inntil 3 500 m2 i felt Si. Innen formålet industri kan det innpasses håndverksvirksomheter og mindre produksjonsbedrifter. Det tillates ikke virksomheter som er spesielt trafikkskapende eller på annen måte kan være til sjenanse for brukerne, miljøet eller for bebyggelsen innen planområdet. Det tillates lager direkte tilhørende de ulike formålene og innenfor arealbegrensninger. Maks. 9 000 m2 BRA innen planområdet kan benyttes til hotell.

Oppholdsarealer i underetasje skal sikres mot flom. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

Rammesøknader for bebyggelse med fasader mot spesialområde - bevaring skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

I forbindelse med rammesøknad for de enkelte feltene skal det utarbeides et arealregnskap som angir arealer for de ulike formålene i forhold til regulerte rammer for hele planområdet. I forbindelse med rammesøknad for området, skal det redegjøres for løsning av nødutgangen.

§ 4. Felt A
Tillatt bruksareal for hele felt A skal ikke overstige 15.800 m2, fordelt som følgende:
- Felt Al 3 300 m2 T-BRA
- Felt A2 9 300 m2 T-BRA
- Felt A3 3 200 m2 T-BRA
Det tillates to broforbindelser mellom bebyggelsen i felt Al og A2. Fri høyde under eventuell broforbindelse skal være min. 4 meter. Broforbindelsene skal være utført i transparent materiale.

§ 5. Felt B
Tillatt bruksareal skal ikke overstige 17 200 m2 T-BRA.

§ 6. Felt C
Tillatt bruksareal for hele felt C skal ikke overstige 20 500 m2, fordelt som følgende:
- Felt Cl 9 400 m2 T-BRA
- Felt C2 Il 100 M2T- BRA
Hotell tillates bare innpasset i nordre del av felt Cl, mellom Maridalsveien og Vulkan torg.

§ 7. Spesialområde - bevaring (felt Sl, S2 og S3)
Alle bygningsmessige endringer skal skje i samråd med Byantikvaren.
Bygninger og bygningselementer tillates bare ombygd/ påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse skal bevares.

På bygningen i felt S1 tillates oppført glasstak tilpasset opprinnelig utforming. Til bygningen i felt S2 tillates tilbygg mot nordvest, i tilknytning til inngangsparti og servering. På bygningen i felt S3 tillates påbygg med maks. kotehøyde som angitt på plankartet. I bebyggelse med stor takhøyde tillates lagt inn mesaniner eller ekstra etasje.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

§ 8. Avkjørsel, parkering
Avkjørsel skal skje fra Maridalsveien og Møllerveien som vist med piler på planen.

Parkering skal ordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnoren, med maks. 600 bilplasser. Bilparkering skal i hovedsak skje under terreng eller i lukket anlegg, men det kan tillates inntil 20 parkeringsplasser for av- og pålessing på terreng. Minst 5 % av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Sykkelparkering for boliger skal skje under terreng eller i lukkede anlegg, mens annen sykkelparkering også kan ordnes på bakkeplan, på egen tomt eller fellesområde, i forbindelse med innganger.
Sykkelparkering på terreng må ikke beslaglegge viktige gangforbindelser eller solfylte oppholdsarealer.

§ 9. Friområde – park
Innenfor området skal det etableres gangbro over elven.

§ 10. Friområde - park/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål
Areal på bakkeplan skal opparbeides som park. På arealet tillates skulpturer, uteservering og lette paviljonger/ overdekninger i en etasje med maks. 20 m2. Under bakken tillates formål i tilknytning til tilliggende felt A2 (ikke nybygg). I tilknytning til felt A2 tillates tribuneanlegg kraget ut over friområdet.

Eventuelt tribuneanlegg skal utformes slik at det fra bakkeplan er fri høyde på min. 2 meter i en avstand på 1,5 meter fra vegglivet.

§ 11. Fellesområder
Områdene skal være felles for alle feltene innen planområdet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.
Fra Møllerveien i syd til Maridalsveien i nordvest skal området utformes slik at det er sikret kjøremulighet for service- og varelevering og for beredskaps-, handikap- og utrykningskjøretøy. Fra fellesområde gjennom området skal det sikres gangforbindelse til eksisterende friområde i nord.
Der hvor det ikke er til hinder for beredskapstrafikk og alminnelig ferdsel tillates kunstnerisk utsmykning og dessuten uteservering og annen møblering med "lette" takkonstruksjoner. Møblering og takkonstruksjoner skal demonteres og samles utenom stengetid. Fellesområdene skal ha universell utforming.

§ 12. Fellesområde/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur)
Areal på bakkeplan skal opparbeides som gangareal. Offentlige/ allmennyttige formål (kultur) tillates bare innpasset under gangarealet i forbindelse med tilliggende byggeområder. Det skal opparbeides en sammenhengende gangforbindelse mellom Vulkan torg og Maridalsveien. Gjennom området skal det sikres tilfredsstillende nødutgang fra tilliggende tilfluktsrom.

§ 13. Utforming
Bebyggelsen skal ha ga god kvalitet med en god estetisk utforming. Fasadene skal utformes med et urbant preg slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

§ 14. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal for hvert enkelt felt. For bebyggelse med fasade mot fellesområde skal utomhusplanen også omfatte tilliggende plass/ gangareal. Utomhusplanen skal vise:
- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Vegetasjon og beplantning, særlig langs elven
- Opparbeidelse av gangforbindelse langs elven
- Stigningsforhold og tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Møblering, belysning, uteservering og faste installasjoner
- Eventuell sykkelparkering og bilparkering samt avkjørsler
- Plan for håndtering av overvann

§ 15. Universell utforming
Universell utforming skal gjennomføres for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse for de ulike byggefeltene og bygninger regulert til spesialområde - bevaring skal utomhusarealer og tilliggende fellesarealer være opparbeidet i henhold til godkjente utomhusplaner.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A3 skal bro over Akerselva være etablert.

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
999 329 365
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Undertegnede Nordre Parkering AS (993 399 132), eier av anleggseiendommen gnr. 518 bnr. 6 i Oslo kommune, heretter benevnt Garasjeanlegget, erklærer som bindende for seg og senere eiere av Garasjeanlegget at den som til enhver tid er eier av gnr. 218, bnr. 257 seksjonsnr. 17 i Oslo kommune har bruksrett til en parkeringsplass i Garasjeanlegget, heretter benevnt Rettighetshaver.

Til bruksretten hører en adkomstrett, dvs. rett til å benytte innkjøringsvei med ramper og kjørebaner i Garasjeanlegget.

Bruksretten til parkeringsplass følger Rettighetshavers seksjon/eiendom automatisk ved salg eller annen eiendomsovergang, med mindre det er gitt melding til eier av Garasjeanlegget eller dennes rettsetterfølger om at bruksretten er overført til en annen eier av eiendom på Vulkan og eier av Garasjeanlegget har samtykket til salget av bruksretten til parkeringsplassen. I så fall skal bruksretten til fordel for Rettighetshaver slettes på Garasjeanlegget mens bruksrett til fordel for ny erverver av rettigheten tinglyses på Garasjeanlegget. Den som til enhver tid er eier av Garasjeanlegget må samtykke til oppløsning av kobling mellom seksjon og bruksrett til parkeringsplass og til tinglysing av ny slik kobling til fordel for ny rettighetshaver.

Bruksretten er betinget av at Rettighetshaver dekker en forholdsmessig andel av drifts-, utskiftings- og vedlikeholdskostnadene knyttet til Garasjeanlegget, herunder kostnader til forsikringer, kommunale avgifter, reparasjoner og lignende, samt Garasjeeiendommens andel av utgifter til felles infrastruktur på Vulkan jfr. avtale om Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Vulkan av 14. april. 2010. I tillegg kommer særlige vilkår inntatt i den til enhver tid gjeldende driftsavtalen med Europark AS. Denne plikten blir å tinglyse som en heftelse på Rettighetshavers seksjon/eiendom. Heftelsen på Rettighetshavers seksjon/eiendom slettes dersom Rettighetshaver overdrar bruksretten til ny rettighetshaver med samtykke fra eier av anleggseiendommen.

Denne erklæring blir å tinglyse som en heftelse på Garasjeeiendommen gnr. 518 bnr. 6 i Oslo kommune.

Oslo, [dato]

Utsteder og eier av Garasjeanlegget:

Nordre Parkering AS (993 399 132)
Per Gjesbach og Sverre Landmark
Ihht firmaattest

Hjemmelshaver til gnr. 218 bnr. 257 snr. 17

Ola T. Gjørtz

Samtykke fra hjemmelshaver Vulkan Eiendom AS, org nr. 986 328 564:

Per Gjesbach
Iht. firmaattest

Sverre Landmark
iht. firmaattest

Oppdragsnummer: 1-0064/12

Doknr: 1058514 Tinglyst: 05.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Samtykker i tinglysningen.
Røisland & Co Prosjektsalg AS
Org.nr. 994 194 410
Oslo den, 4/12-2013

Kjetil Auensen
Eiendomsmegler MNEF
Iflg fullmakt

Rett kopi bekreftes
Oslo, den 4/12-2013

Kjetil Auensen
Eiendomsmegler MNEF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 170008 Tinglyst: 02.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:201004822-6

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 218/128, 251, 252, 253

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 218 bnr. 251, gnr. 218 bnr. 252 og gnr. 218 bnr. 253 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Maridalsveien og Møllerveien over gnr. 218 bnr. 128 i regulert felles avkjørsel (i samsvar med vedtatt reguleringsplan av 27.09.2006, S-4268).

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 218 bnr. 251, gnr. 218 bnr. 252 og gnr. 218 bnr. 253 skal ha bruksrett til gangatkomst fra Maridalsveien og Møllerveien over gnr. 218 bnr. 128 på regulert fellesområde (i samsvar med vedtatt reguleringsplan av 27.09.2006, S-4268).

3. GANGATKOMST:
   Gnr. 218 bnr. 128 og allmennheten skal ha bruksrett til gangatkomst på regulert felles avkjørsel og felles gangareal (i samsvar med vedtatt reguleringsplan av 27.09.2006, S-4268) på gnr. 218 bnr. 251.

4. GANGATKOMST:
   Gnr. 218 bnr. 252 skal ha midlertidig bruksrett til gangatkomst på gnr. 218 bnr. 253 frem til kjeller på gnr. 218 bnr. 252. Bruksretten gjelder frem til det er etablert en atkomst til kjeller fra egen grunn.

5. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 218 bnr. 251 skal ha bruksrett til 6 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 218 bnr. 128 (innenfor felt B i vedtatt reguleringsplan av 27.09.2006, S-4268).

   Gnr. 218 bnr. 252 skal ha bruksrett til 27 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 218 bnr. 128 (innenfor felt B i vedtatt reguleringsplan av 27.09.2006, S-4268).

   Gnr. 218 bnr. 253 skal ha bruksrett til 2 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 218 bnr. 128 (innenfor felt B i vedtatt reguleringsplan av 27.09.2006, S-4268).

6. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 218 bnr. 251 skal ha bruksrett til inntil 22 sykkelplasser på gnr. 218 bnr. 128.
   Gnr. 218 bnr. 252 skal ha bruksrett til inntil 68 sykkelplasser på gnr. 218 bnr. 128.
   Gnr. 218 bnr. 253 skal ha bruksrett til inntil 85 sykkelplasser på gnr. 218 bnr. 128.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 218 bnr. 251, gnr. 218 bnr. 252 og gnr. 218 bnr. 253 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 218 bnr. 128 for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

   Gnr. 218 bnr. 252 og gnr. 218 bnr. 253 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 218 bnr. 251, gnr. 218 bnr. 252 og gnr. 218 bnr. 253 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 218 bnr. 128 (grunneier) frem til felles stikkledninger i regulert fellesområde på gnr. 218 bnr. 128.

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Ylva Olsa 16.02.2011

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
218	128, 251, 252, 253

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

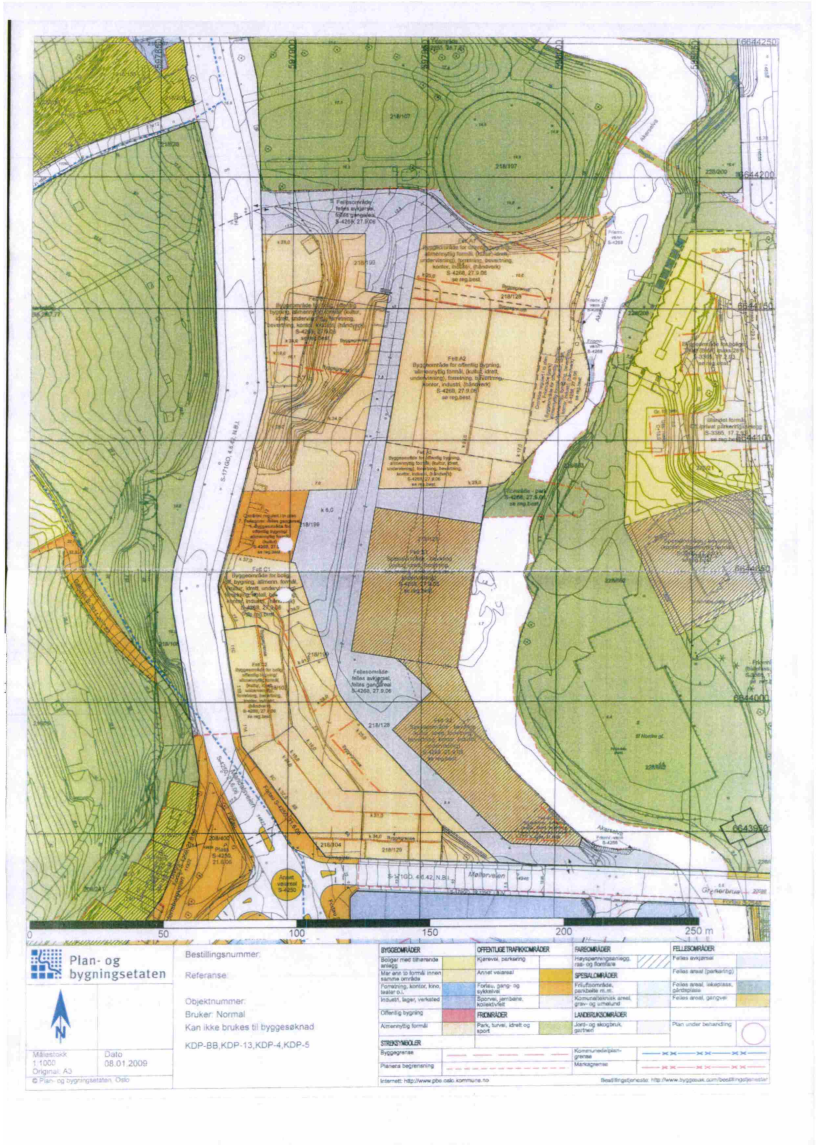
Underskrifter:

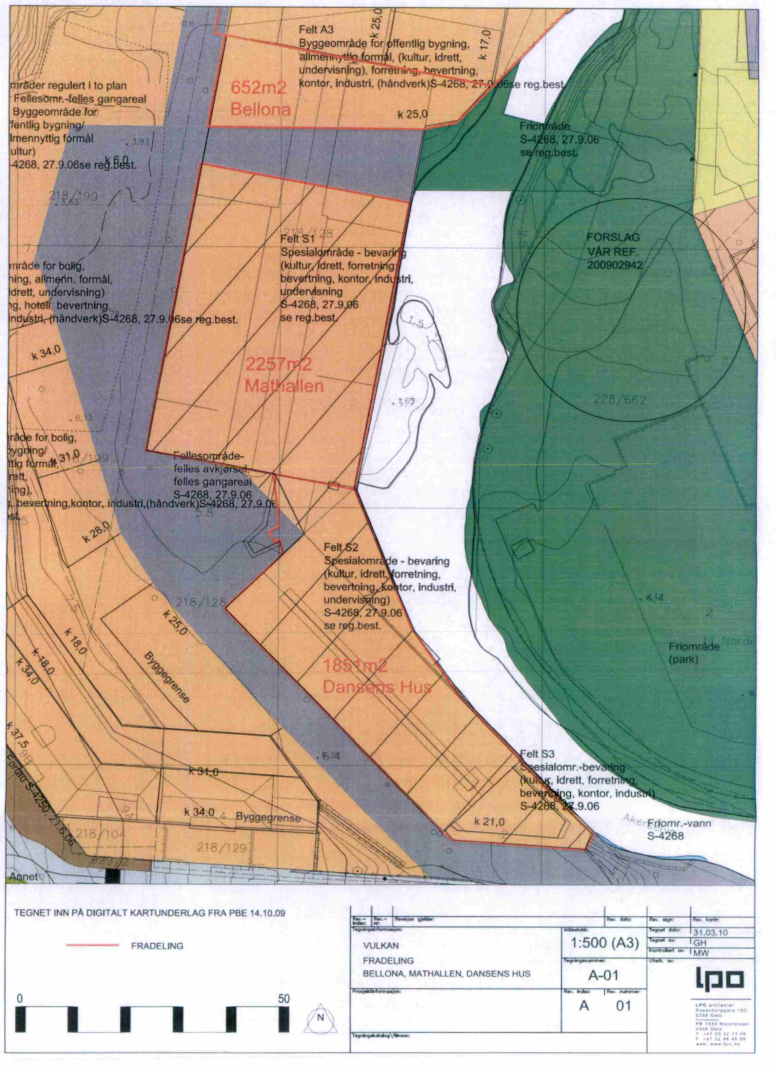
For eiend.
218/128, 251, 252, 253: Oslo 14/10/10 [signature] 986328564

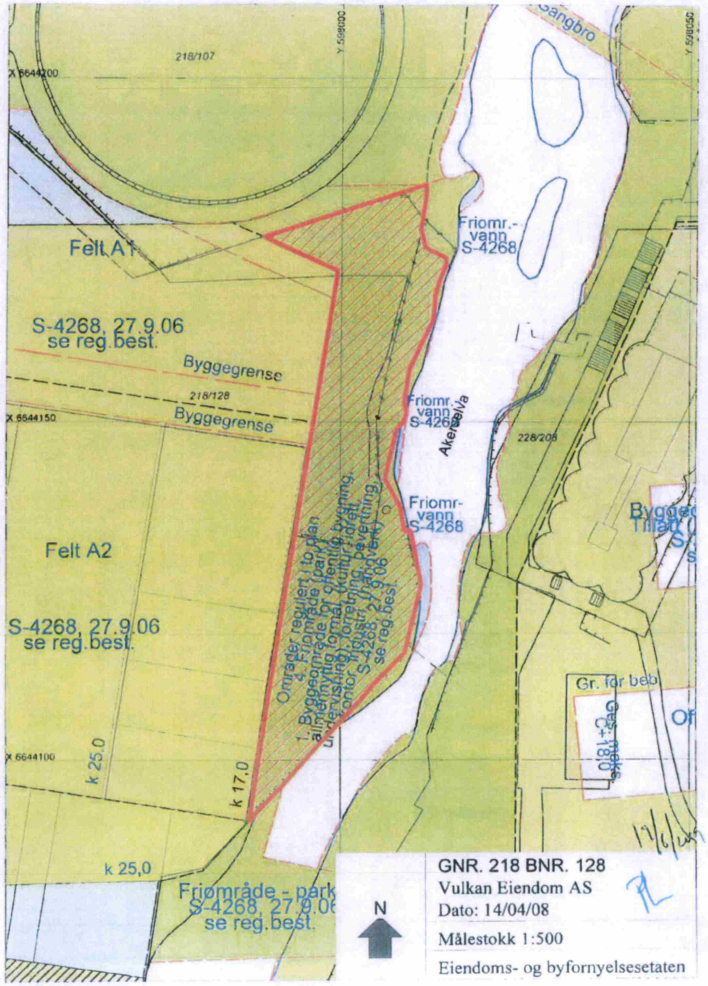
Sted	Dato	Vulkan Eiendom AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer

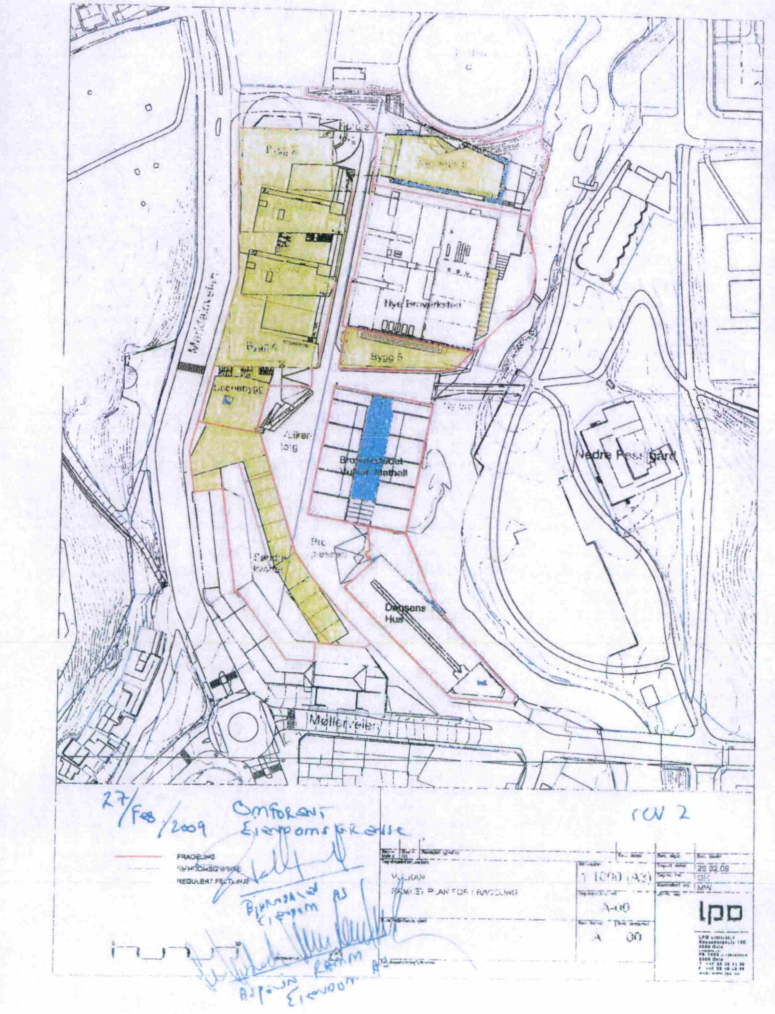
PER GJESBACH SVERRE LANDMARK

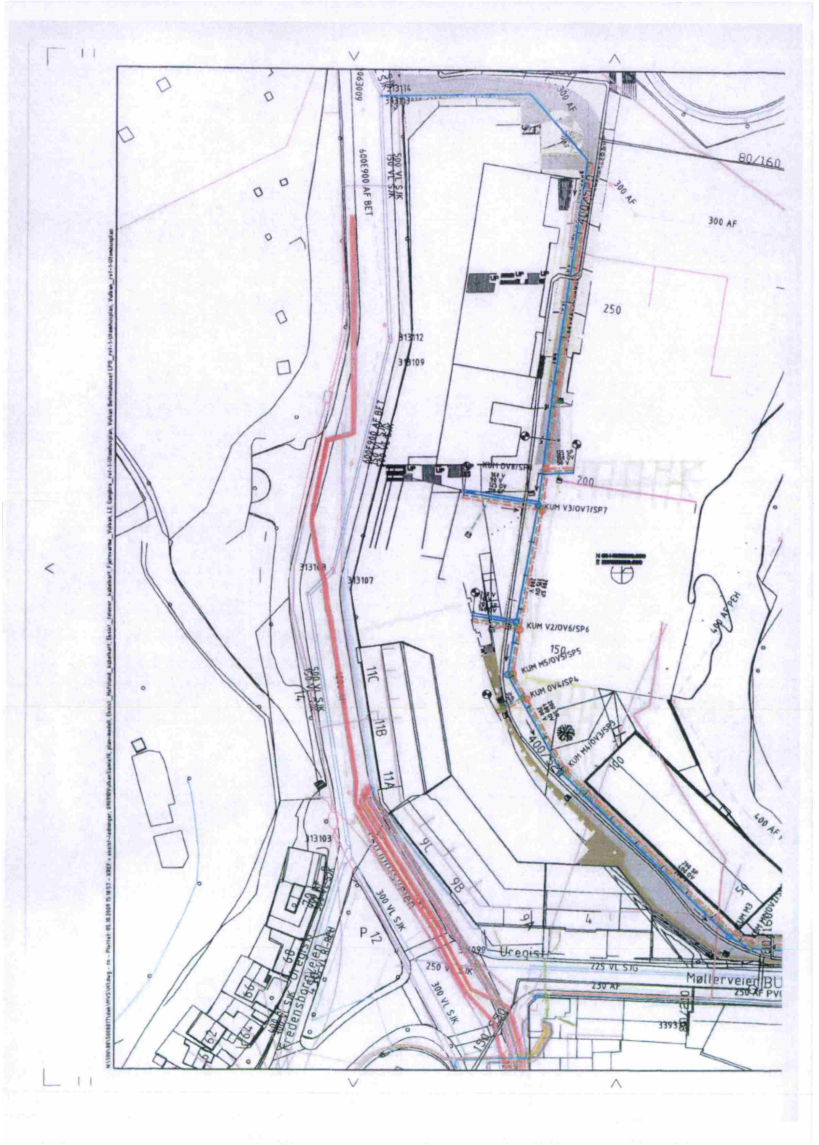
Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Ylva Olsa 16.02.2011

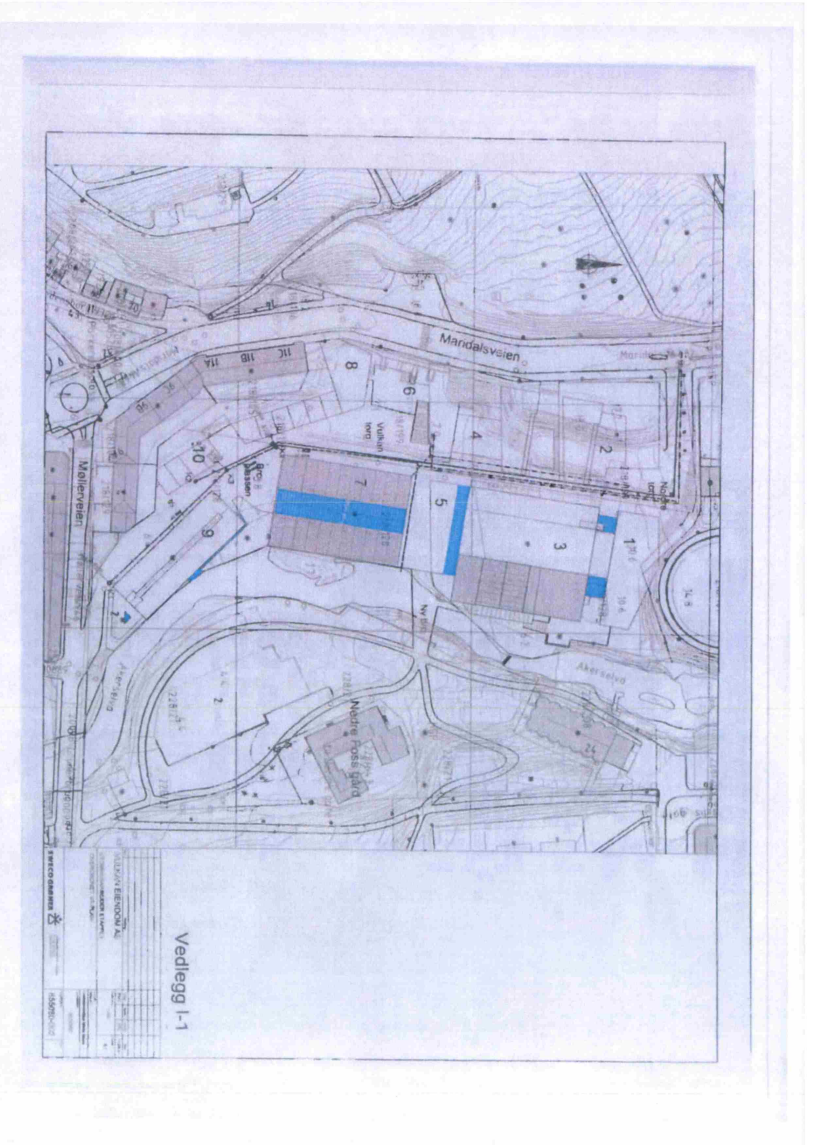

Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Referanse:
Objektnummer:
Bruker: Normal
Kan ikke brukes til byggesøknad
KDP-BB,KDP-13,KDP-4,KDP-5
Målestokk 1:1000
Original: A3
Dato 08.01.2009
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
0 50 100 150 200 250 m
BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
FARESONER
FELLESOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
FRIOMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
STREKSYMBOLER
Byggegrense
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no

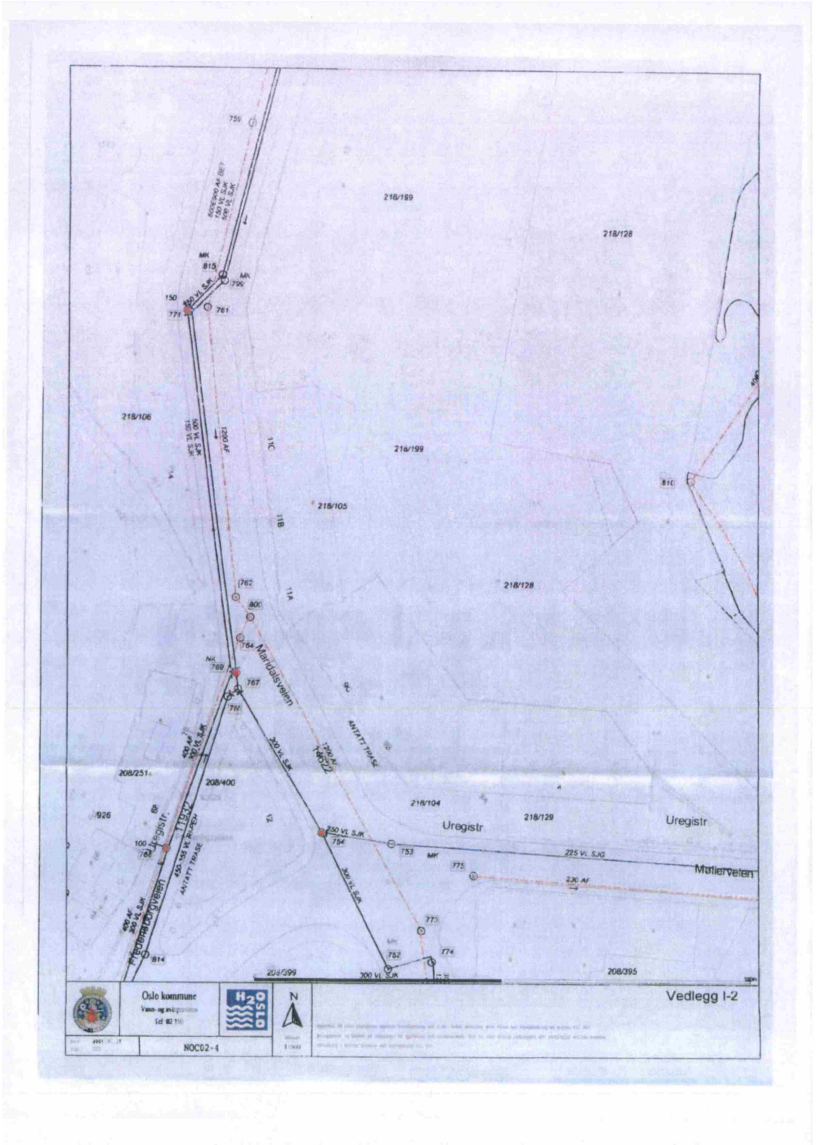

Felt A3
Byggeområde for offentlig bygning, allmennyttig formål, (kultur, idrett, undervisning), forretning, bevertning, kontor, industri, (håndverk)S-4268, 27.9.06se reg.best.
652m2
Bellona
k 25,0
k 17,0
Friområde S-4268, 27.9.06 se reg.best.
FORSLAG VÅR REF. 20090942
Felt S1
Spesialområde - bevaring (kultur, idrett, forretning, bevertning, kontor, industri, undervisning S-4268, 27.9.06 se reg.best.
2257m2
Mathallen
Fellesområde- felles avkjørsel felles gangareal S-4268, 27.9.06
Felt S2
Spesialområde - bevaring (kultur, idrett, forretning, bevertning, kontor, industri, undervisning) S-4268, 27.9.06 se reg.best.
1881m2
Dansens Hus
Byggegrense
Friområde (park)
Felt S3
Spesialområde -bevaring (kultur, idrett, forretning, bevertning, kontor, industri) S-4268, 27.9.06
Friområde-vann S-4268
k 34.0
k 31.0
k 28.0
k 25.0
k 18.0
k 37.5
k 21,0
218/128
218/104
218/129
228/662
Annet:
TEGNET INN PÅ DIGITALT KARTUNDERLAG FRA PBE 14.10.09
FRADELING
0 50
VULKAN
FRADELING
BELLONA, MATHALLEN, DANSENS HUS
1:500 (A3)
A-01
A 01
31.03.10
GH
MW
lpo

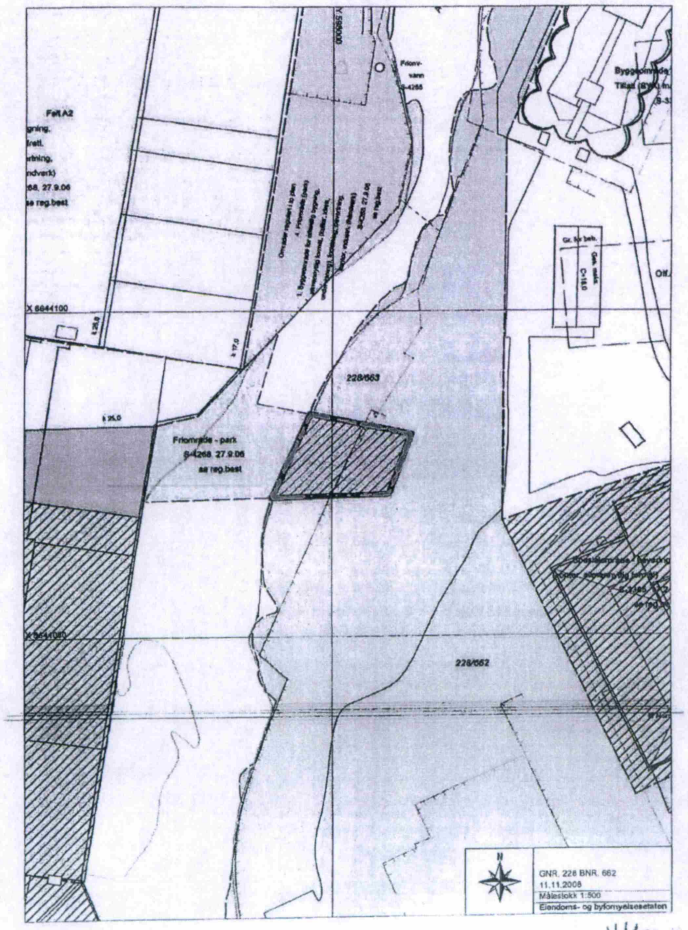

Felt A1
S-4268, 27.9.06
se reg.best.
Byggegrense
218/128
Byggegrense
Felt A2
S-4268, 27.9.06
se reg.best.
Friomr.-vann S-4268
Friomr-vann S-4268
Akerselva
228/208
Gr. for beb
C+18.0
k 25,0
k 17,0
k 25,0
Friområde - park
S-4268, 27.9.06
se reg.best.
GNR. 218 BNR. 128
Vulkan Eiendom AS
Dato: 14/04/08
Målestokk 1:500
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
N


Vedre Foss Gård
Mellerveien
27/Feb/2009
Omforent
Eiendomsgrense
rev 2
lpo


Møllerveien
Uregist.
P 12
B0/160
300 AF
250
200
150
400 AF
300 VL SJK
250 AF
225 VL STÅ


Møllerveien
Mårdalsveien
Akerselva
Vedlegg I-1


Vedlegg I-2
Oslo kommune
Uregistr
Uregistr
Mølleveien
Karlsbuveien
216/189
218/128
215/106
216/199
215/105
218/128
208/251
208/400
218/104
218/129
208/399
208/395
NOCO2-1


Felt A2
X 6644100
228/663
228/662
GNR. 228 BNR. 662
11.11.2008
Målestokk 1:500
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/932292/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:56

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601516374
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986328564	VULKAN EIENDOM AS		Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	218	257

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	257	0	1	4806 / 12559	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	2	41 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	3	88 / 12559	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	218	257	0	4	75 / 12559	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	218	257	0	5	88 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	6	41 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	7	89 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	8	75 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	9	88 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	10	41 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	11	89 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	12	87 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	13	44 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	14	88 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	15	41 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	16	89 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	17	87 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	18	44 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei

Dok.nr: 932292 Tinglyst: 30.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29.10.2013

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/932292/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:56

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	257	0	52	61 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	53	70 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	54	64 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	55	87 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	56	56 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	57	59 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	58	59 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	59	61 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	60	70 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	61	64 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	62	36 / 12559	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	218	257	0	63	85 / 12559	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	218	257	0	64	71 / 12559	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	218	257	0	65	37 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	66	47 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	67	36 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	68	85 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	69	71 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	70	37 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	71	47 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	72	36 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	73	85 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	74	84 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	75	39 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	76	37 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	77	47 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	78	36 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	79	85 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	80	84 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	81	39 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	82	86 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	83	36 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	84	85 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/932292/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:56

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	257	0	85	84 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	86	39 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	87	97 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	88	93 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	89	86 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	90	36 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	91	85 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	92	84 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	93	39 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	94	97 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	95	93 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	96	86 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	97	133 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	98	140 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	99	97 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	100	106 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	101	46 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	102	43 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	103	47 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	104	38 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	105	47 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	106	38 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	107	46 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	108	43 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	109	47 / 12559	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	257	0	110	38 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	111	47 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	112	38 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	113	47 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	114	38 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	115	47 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	116	38 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	218	257	0	117	48 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/932292/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:56

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	257	0	118	43 / 12559	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

BILAG 1

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

X Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	218	~~128~~ 257		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
986 328 564	Vulkan Eiendom AS		1/1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
23.10.2013
Kehl Ensen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 4

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

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	N	4806	B	31	B	87		61	B	64		91	B	85	
2	B	41		32	B	56		62	B	36	BG	92	B	84	
3	B	88	BG	33	B	59		63	B	85	BG	93	B	39	B
4	B	75	BG	34	B	59		64	B	71	BG	94	B	97	
5	B	88		35	B	67		65	B	37		95	B	93	
6	B	41		36	B	87		66	B	47		96	B	86	B
7	B	89		37	B	56		67	B	36		97	B	133	B
8	B	75	B	38	B	59		68	B	85		98	B	140	B
9	B	88		39	B	59		69	B	71		99	B	97	B
10	B	41		40	B	67		70	B	37		100	B	106	
11	B	89		41	B	87		71	B	47		101	B	46	
12	B	87		42	B	56		72	B	36	B	102	B	43	
13	B	44		43	B	59		73	B	85		103	B	47	
14	B	88	B	44	B	59		74	B	84		104	B	38	
15	B	41		45	B	61		75	B	39		105	B	47	
16	B	89		46	B	70		76	B	37	B	106	B	38	
17	B	87	B	47	B	64		77	B	47		107	B	46	
18	B	44		48	B	87		78	B	36		108	B	43	
19	B	88	B	49	B	56		79	B	85		109	B	47	B
20	B	130	B	50	B	59		80	B	84		110	B	38	
21	B	148	B	51	B	59		81	B	39		111	B	47	
22	B	122	B	52	B	61		82	B	86		112	B	38	
23	B	102		53	B	70		83	B	36		113	B	47	
24	B	56	BG	54	B	64		84	B	85		114	B	38	
25	B	59	BG	55	B	87		85	B	84		115	B	47	
26	B	61	BG	56	B	56		86	B	39		116	B	38	
27	B	87		57	B	59		87	B	97		117	B	48	
28	B	56		58	B	59		88	B	93		118	B	43	
29	B	59		59	B	61		89	B	86					
30	B	61		60	B	70		90	B	36					
SUM BRØK		7030		SUM BRØK		1960		SUM BRØK		1830		SUM BRØK		1739	

12559 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	X	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	X	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	X	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	X	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	X	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	X	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	X	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	X	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	X	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Sverre Landmark	
		Per Johan Gjesbach	

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

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

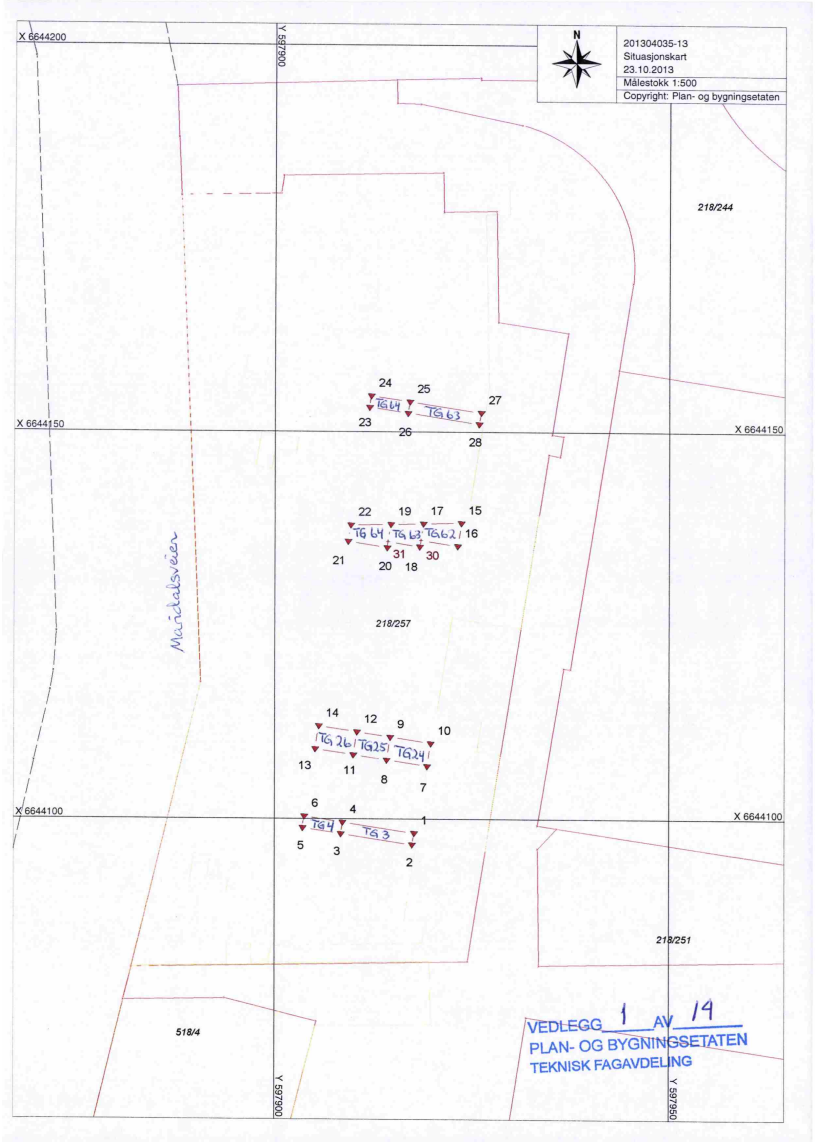
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

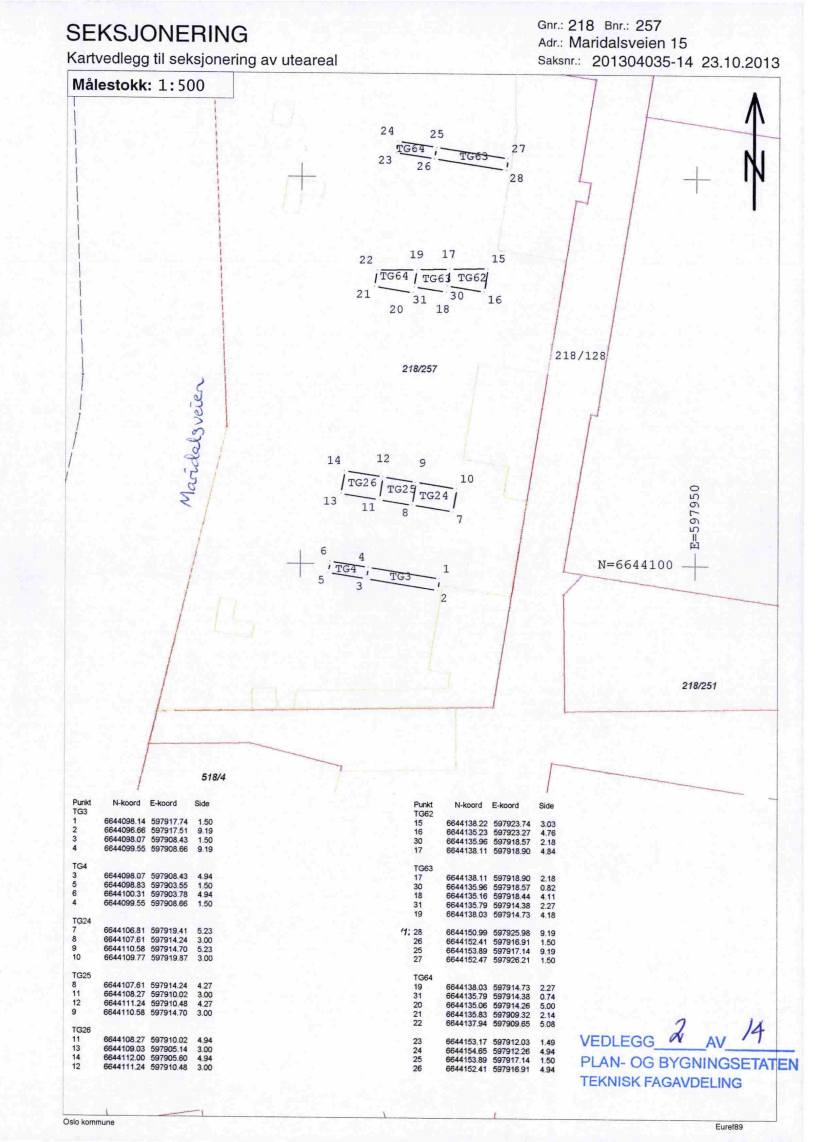
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
218	[redacted]257		1-118	**i Oslo kommune**

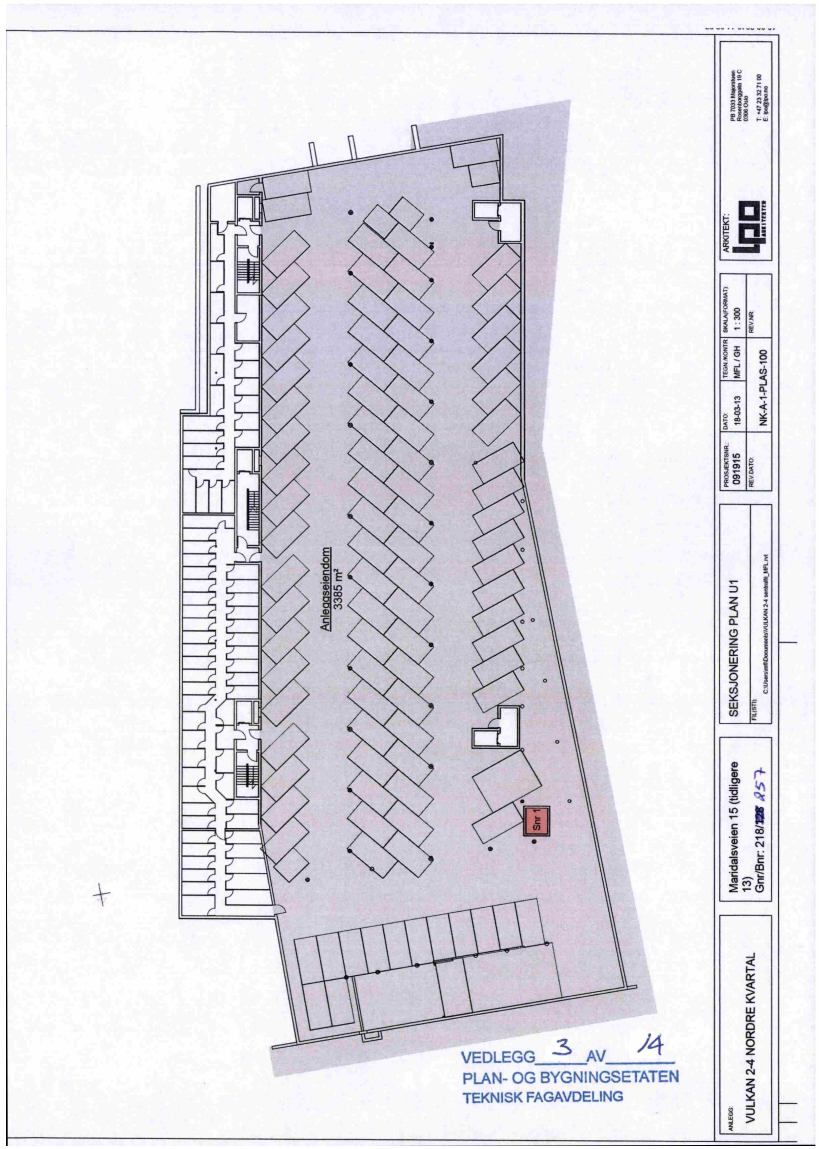
Dato	Underskrift	Stempel
29.10.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

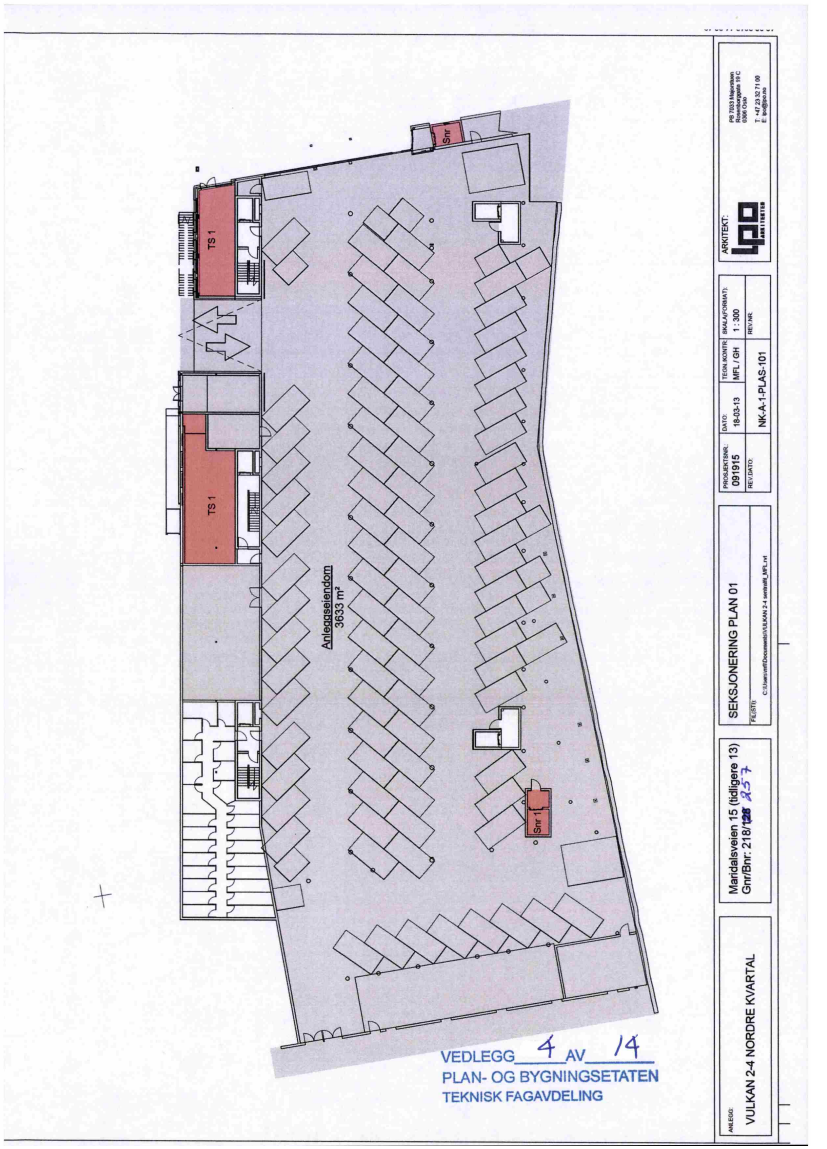
Noter:

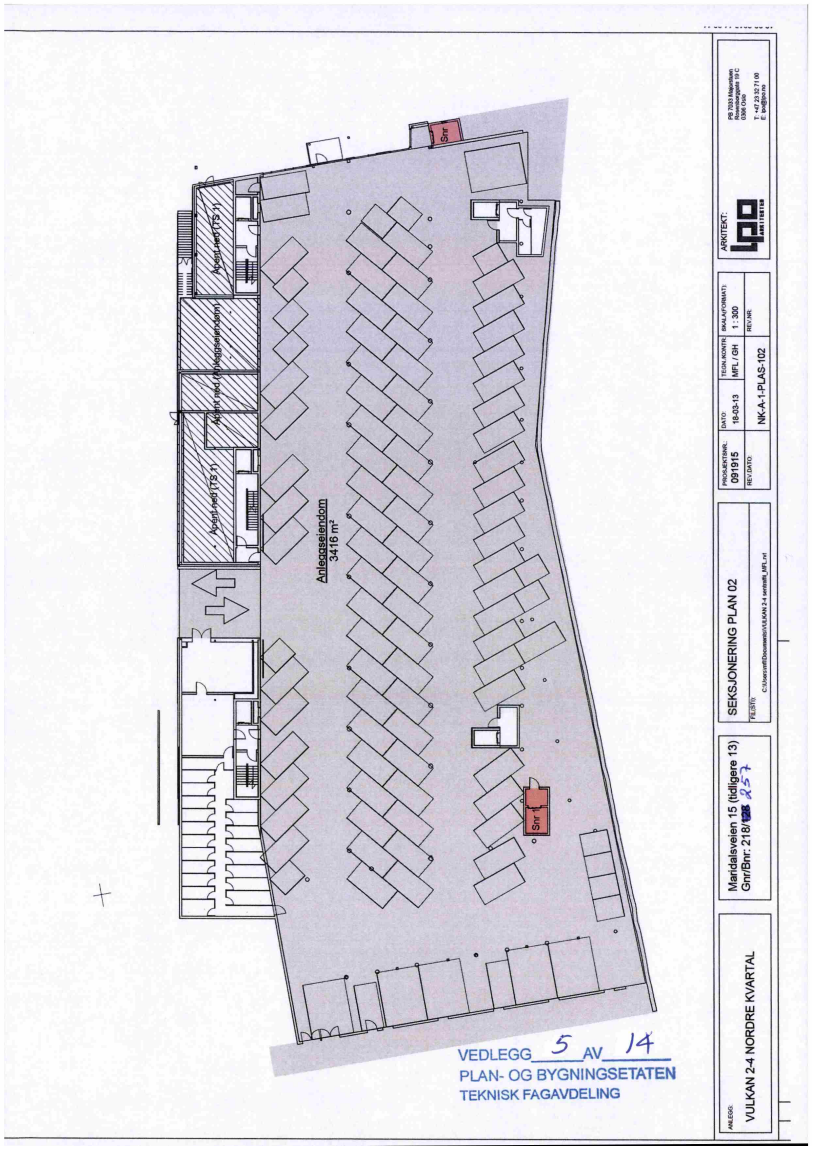
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

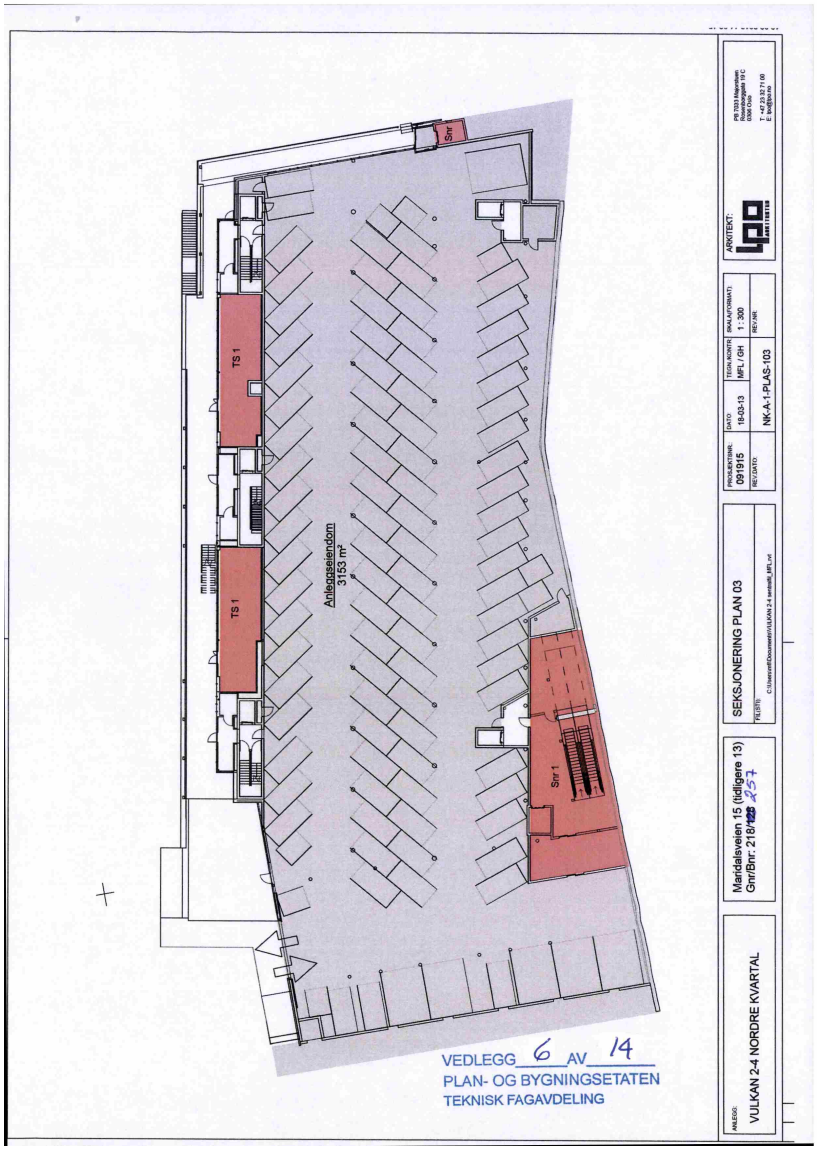

201304035-13
Situasjonskart
23.10.2013
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
X 6644200
X 6644150
X 6644100
Y 597900
Y 597950
218/244
218/257
218/251
518/4
Maridalsveien
TG64
TG63
TG62
TG26
TG25
TG24
TG4
TG3
VEDLEGG 1 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING
Kartvedlegg til seksjonering av uteareal
Gnr.: 218 Bnr.: 257
Adr.: Maridalsveien 15
Saksnr.: 201304035-14 23.10.2013
Målestokk: 1:500
N
Maridalsveien
218/257
218/128
218/251
518/4
TG64
TG63
TG62
TG26
TG25
TG24
TG4
TG3
N=6644100
E=597950
Punkt N-koord E-koord Side
TG3
1 6644098.14 597917.74 1.50
2 6644096.66 597917.51 9.19
3 6644098.07 597908.43 1.50
4 6644099.55 597908.66 9.19
TG4
3 6644098.07 597908.43 4.94
5 6644098.83 597903.55 1.50
6 6644100.31 597903.78 4.94
4 6644099.55 597908.66 1.50
TG24
7 6644106.81 597919.41 5.23
8 6644107.61 597914.24 3.00
9 6644110.58 597914.70 5.23
10 6644109.77 597919.87 3.00
TG25
8 6644107.61 597914.24 4.27
11 6644108.27 597910.02 3.00
12 6644111.24 597910.48 4.27
9 6644110.58 597914.70 3.00
TG26
11 6644108.27 597910.02 4.94
13 6644109.03 597905.14 3.00
14 6644112.00 597905.60 4.94
12 6644111.24 597910.48 3.00
TG62
15 6644138.22 597923.74 3.03
16 6644135.23 597923.27 4.76
30 6644135.96 597918.57 2.18
17 6644138.11 597918.90 4.84
TG63
17 6644138.11 597918.90 2.18
30 6644135.96 597918.57 0.82
18 6644135.16 597918.44 4.11
31 6644135.79 597914.38 2.27
19 6644138.03 597914.73 4.18
28 6644150.99 597925.98 9.19
26 6644152.41 597916.91 1.50
25 6644153.89 597917.14 9.19
27 6644152.47 597926.21 1.50
TG64
19 6644138.03 597914.73 2.27
31 6644135.79 597914.38 0.74
20 6644135.06 597914.26 5.00
21 6644135.83 597909.32 2.14
22 6644137.94 597909.65 5.08
23 6644153.17 597912.03 1.49
24 6644154.65 597912.26 4.94
25 6644153.89 597917.14 1.50
26 6644152.41 597916.91 4.94
VEDLEGG 2 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Oslo kommune
Eurefl89

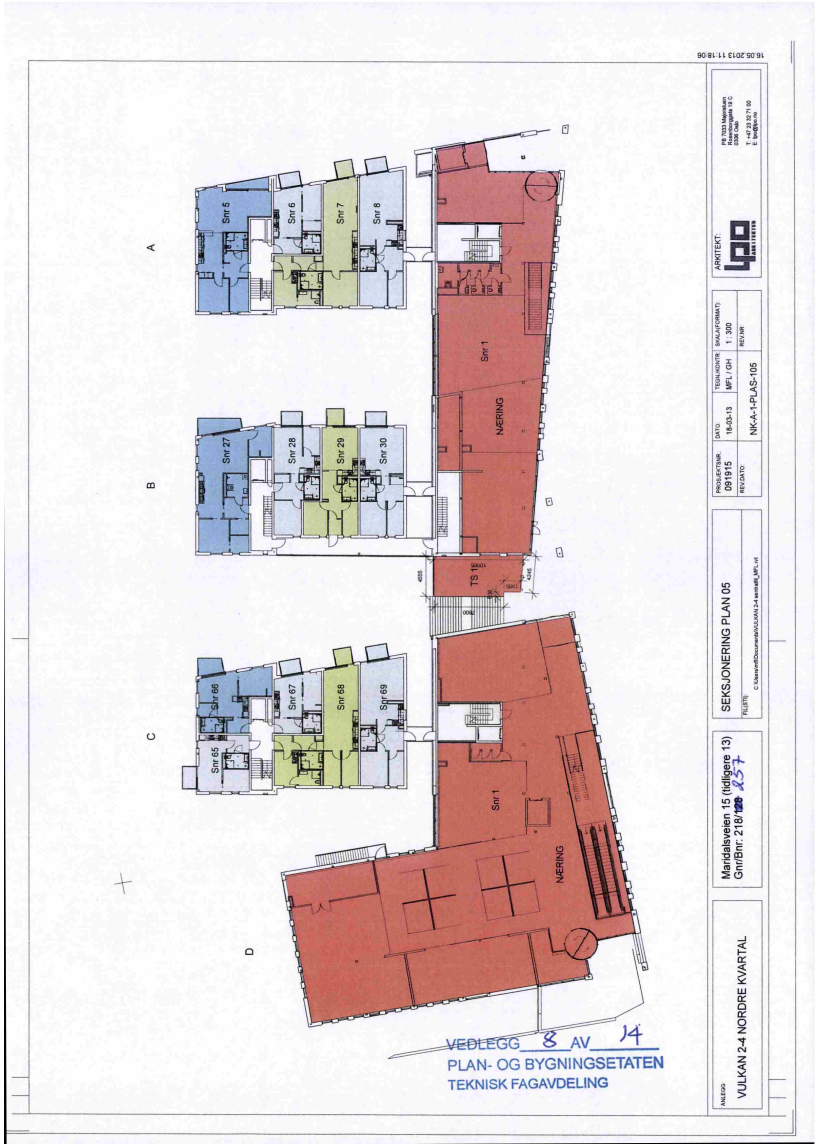

Anleggseiendom
3385 m²
Snr 1
SEKSJONERING PLAN U1
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
VEDLEGG 3 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TS 1
TS 1
Snr
Snr 1
Anleggseiendom
3633 m²
SEKSJONERING PLAN 01
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
VEDLEGG 4 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

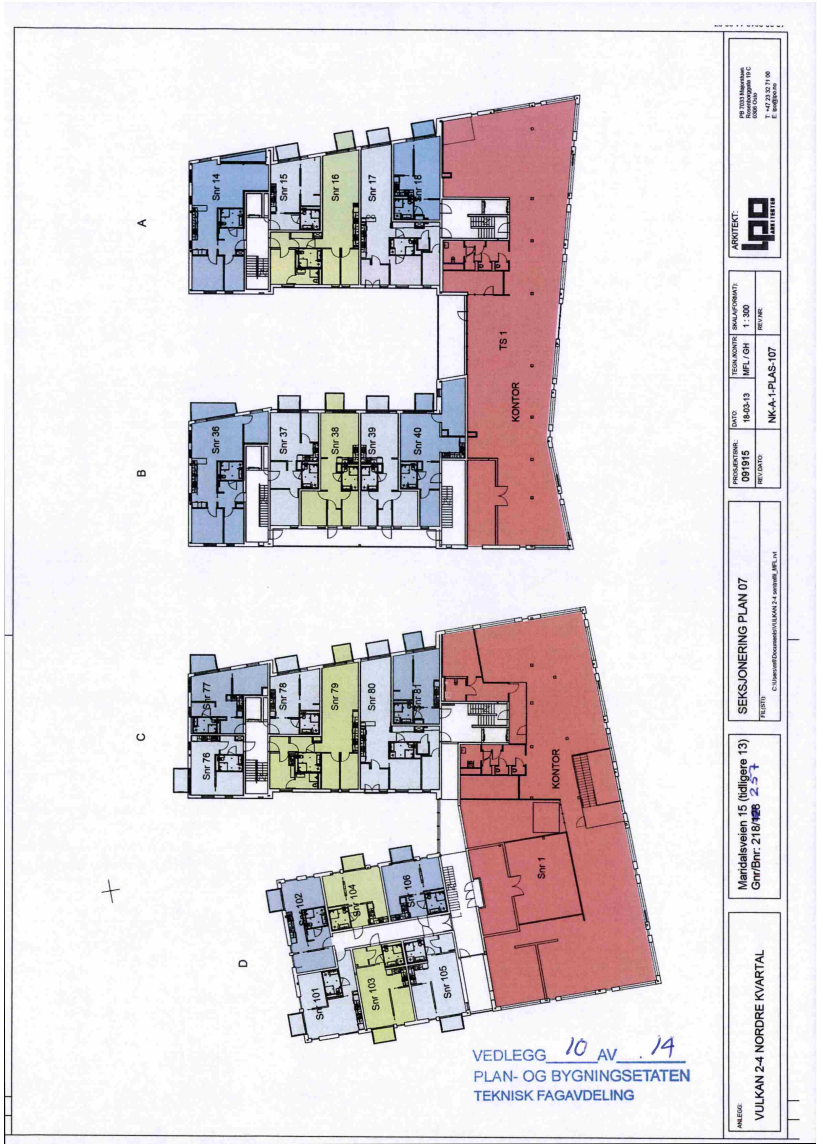

Anleggseiendom
3416 m²
Str
Str 1
Avstl.veg (TS 1)
Avstl.veg (Fjellhallen)
SEKSJONERING PLAN 02
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
NK-A-1-PLAS-102
091915
18-03-13
1 : 300
VEDLEGG 5 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

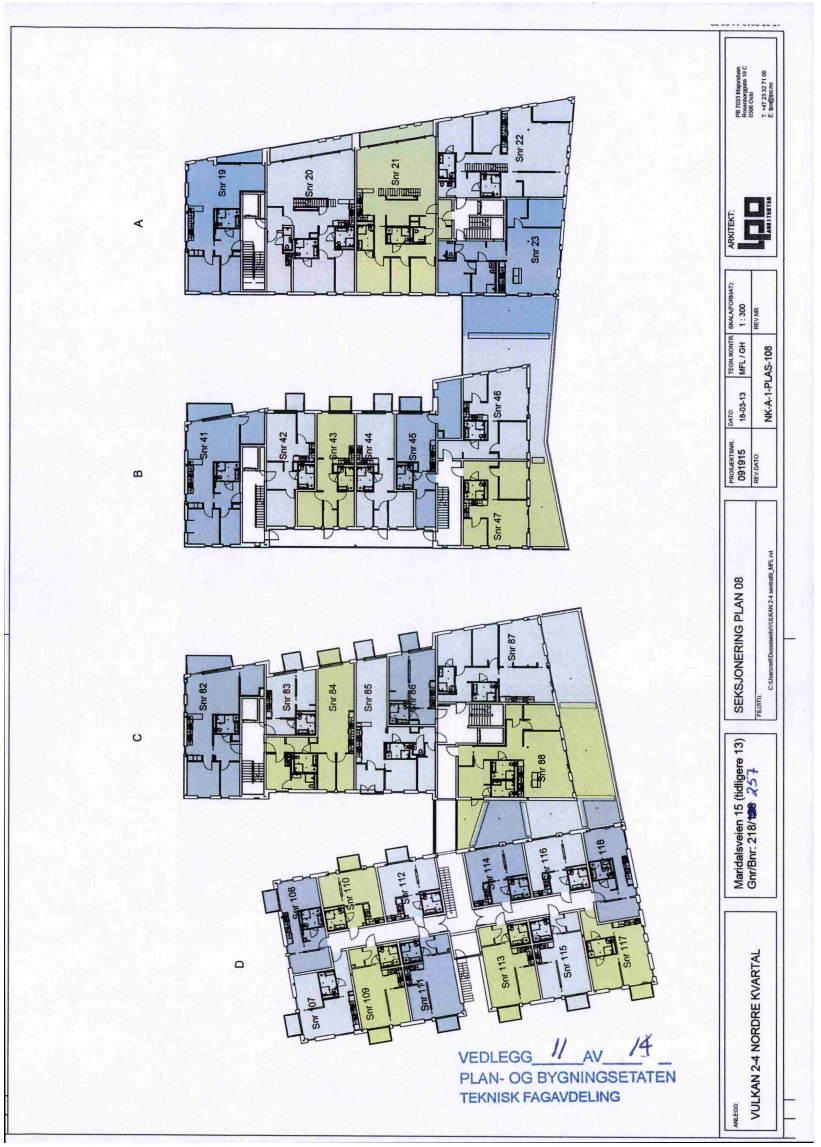

Anleggseiendom
3153 m²
Str
Str 1
TS 1
TS 1
SEKSJONERING PLAN 03
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
NK-A-1-PLAS-103
091915
18-03-13
1 : 300
VEDLEGG 6 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING PLAN 04
Mardalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
VEDLEGG 7 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

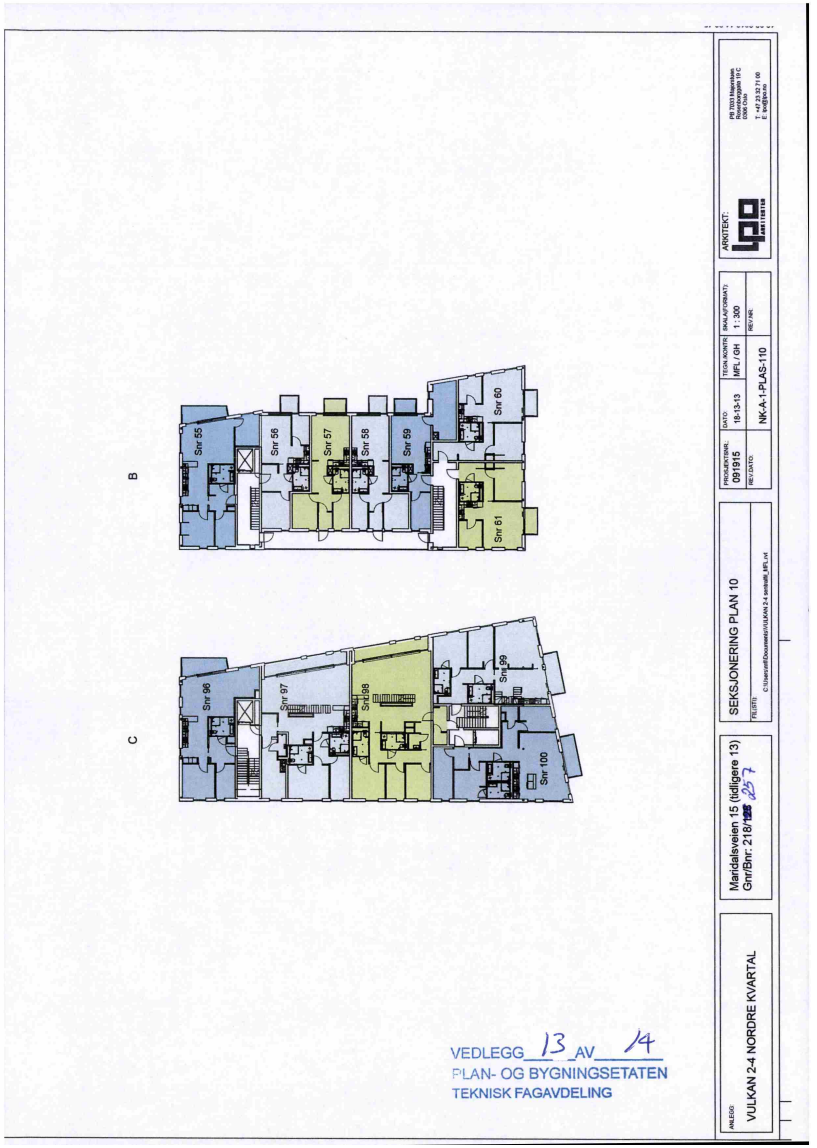

SEKSJONERING PLAN 05
Mardalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
VEDLEGG 8 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

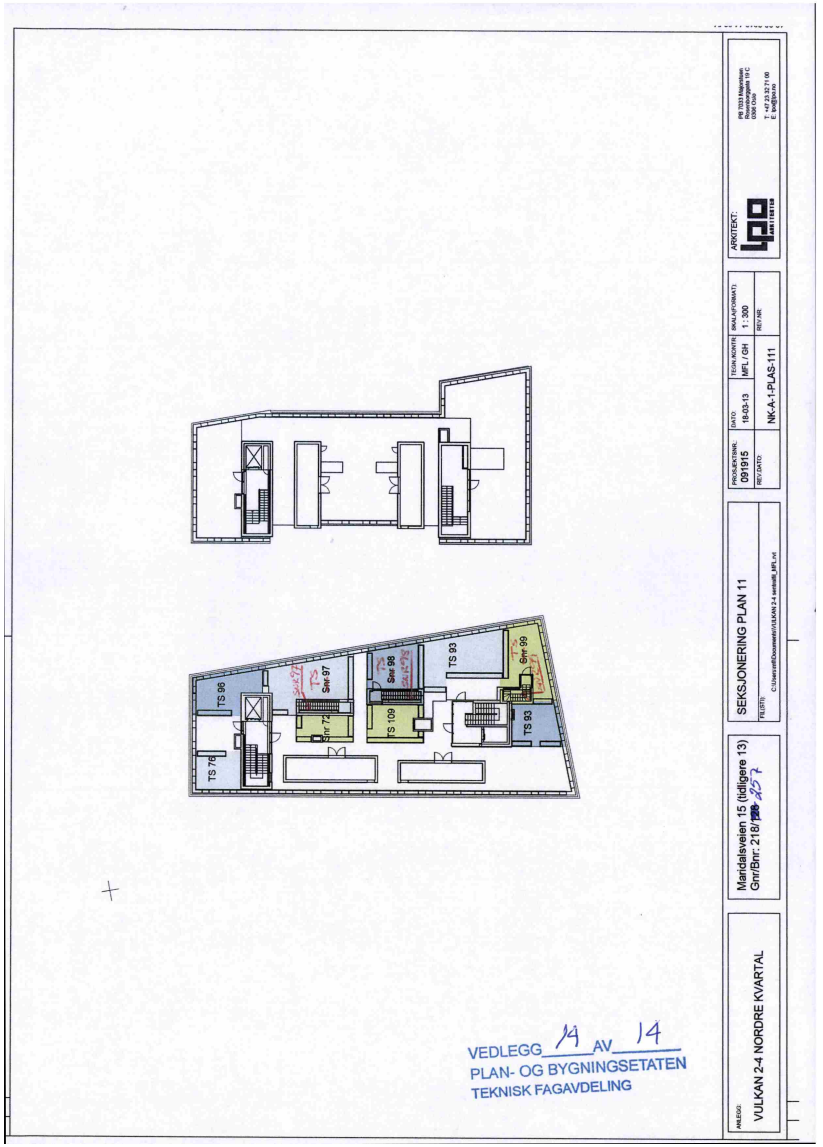

SEKSJONERING PLAN 06
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/128
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
ØVRE DEL KJÆRING
VEDLEGG 9 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING PLAN 07
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/128
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
KONTOR
TS 1
VEDLEGG 10 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 19
Snr 20
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr 41
Snr 42
Snr 43
Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47
Snr 82
Snr 83
Snr 84
Snr 85
Snr 86
Snr 87
Snr 88
Snr 107
Snr 108
Snr 109
Snr 110
Snr 111
Snr 112
Snr 113
Snr 114
Snr 115
Snr 116
Snr 117
Snr 118
A
B
C
D
ARKITEKT:
SEKSJONERING PLAN 08
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/188 257
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
NK-A-1-PLAS-108
1 : 300
18-03-13
091915
VEDLEGG 11 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TS 14
TS 8
Snr 20
TS 1
TAKHAGER
Snr 21
Snr 22
TS 17
TS 19
Snr 48
Snr 49
Snr 50
Snr 51
Snr 52
Snr 53
Snr 54
Snr 89
Snr 90
Snr 91
Snr 92
Snr 93
Snr 94
Snr 95
17200
16100
6700
6650
FELLES TAKHAGE
A
B
C
D
ARKITEKT:
SEKSJONERING PLAN 09
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/188 257
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
NK-A-1-PLAS-109
1 : 300
18-03-13
091915
24.06.2013
VEDLEGG 12 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 55
Snr 56
Snr 57
Snr 58
Snr 59
Snr 60
Snr 61
Snr 96
Snr 97
Snr 98
Snr 99
Snr 100
B
C
SEKSJONERING PLAN 10
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
VEDLEGG 13 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TS 96
TS 78
TS 109
TS 93
Snr 97
Snr 99
SEKSJONERING PLAN 11
Maridalsveien 15 (tidligere 13)
Gnr/Bnr: 218/
VULKAN 2-4 NORDRE KVARTAL
VEDLEGG 14 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Løpenummer for forretning: 602372482
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020790	JAKOBSEN INGA KRISTINE S-	H0402	VULKAN 32, 0178 OSLO
100190	OSHAUG JONAS STRØMME	H0402	VULKAN 32, 0178 OSLO
250685	BARWINEK FELIX SAID	H0508	MARIDALSVEIEN 19, 0178 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	218	257

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

18.10.2018 12.42

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 18.10.2018
Kjetil Enger

Doknr: 1483816 Tinglyst: 31.10.2018
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 18.10.2018 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Inga Kristine Smith-Kielland Jakobsen	020790[redacted]	913559630	46410525

Adresse	Postnummer	Poststed
Maridalsveien 19	0178	Oslo

E-POST : INGAJAKOBSEN@HOTMAIL.COM

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	218	257	-

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
~~113~~ 16	020790[redacted]	Inga Kristine Smith-Kielland Jakobsen	1/2
~~113~~ 16	100190[redacted]	Jonas Strømme Oshaug	1/2
~~16 113~~	~~310913~~ [redacted]	~~Stig Seljeseth~~	~~1/2~~
~~16~~	~~200270~~ [redacted]	~~Per Jørgen ØSTBY~~	~~1/2~~
113	250685 [redacted]	FELIX SAID BARWINEK	1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
16	B	89	B
113	B	47	
		Nevner = 12559	

Dato	Innsenderens underskrift
19/4-18	Inga S-K Jakobsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Tilleggsareal takterrasse for snr. 113 overføres som tilleggsareal til snr.16. Ingen endring i sum nevner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
19/4-18	Inga S-K Jakobsen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
~~113~~ 16	Oslo, 19/4-18	Inga S-K Jakobsen	INGA S-K JAKOBSEN
~~113~~ 16	Oslo, 19/4-18	[illegible]	Jonas S. Oshaug
16	Oslo 20/4-18	[illegible]	[illegible]
16	Oslo 20/4 18	[illegible]	PER ØSTBY
113	Oslo, 20/04/18	[illegible]	FELIX S. BARWINEK

Dato	Innsenderens underskrift
19/4-18	Inga S-K Jakobsen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	218	257		16, 113

Dato	Underskrift	Stempel
27.7.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

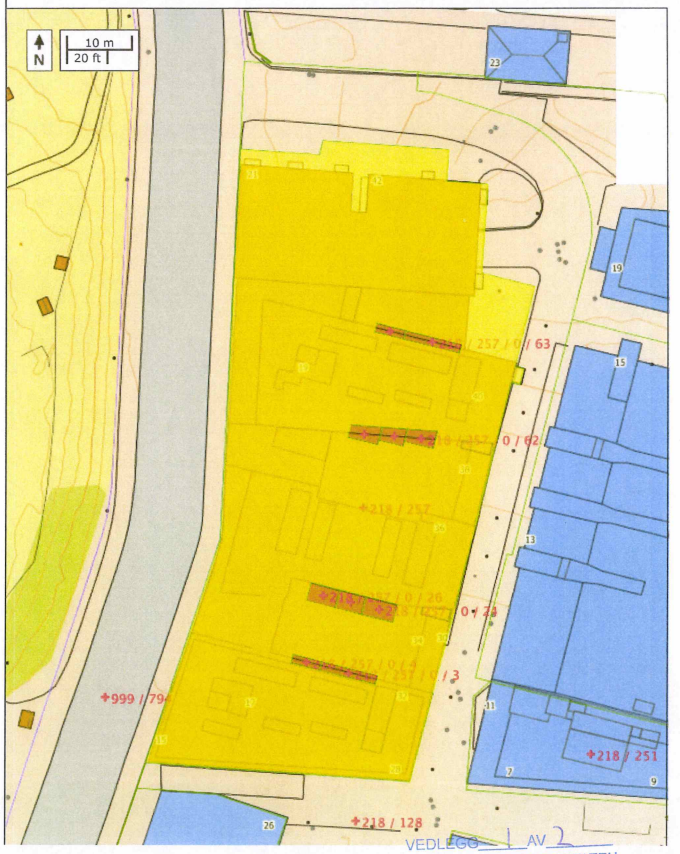
Dato	Innsenderens underskrift
19/4-18	Inga S-K Jakobsen

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

12/04 2018



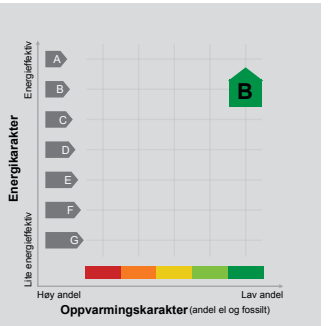
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1483816/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:57



ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 17
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300221201
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-163095
Dato	02.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 17	300221201	H0401	17	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	20.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	20.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	20.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.01.2017

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	209 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,35 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.1.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	8,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,2 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	82,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 101 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 806 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 101 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 380 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 720 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 101 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21,4 %

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

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***

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0554/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 17 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 257, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no