

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481
E-post nils@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 100 000,-
Fellesgjeld:	Kr 26 396,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 5 127 746,-
Felleskostn.:	Kr 3 484,-
Selger:	Connie Gullerud
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1898
BRA-i/BRA Total	51/56 kvm
Tomtstr.:	509.1 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 219, bnr. 151
Andelsnr.:	17
Oppdragsnr.:	1204250135

Velkommen inn!

Dette er en flott og gjennomgående 3-roms andelsleilighet, som kombinerer urbant byliv med moderne komfort. Her bor du i et av Oslos mest populære områder, med gangavstand til A K plass, idylliske parker, Akerselva og Vulkan. Buss og trikk gjør at du enkelt når resten av byen.

Leiligheten ble etablert i 2014 fra næring til leilighet. Leiligheten ligger i første etasje og byr på pene overflater, himlingshøyde på nærmere 3 m, samt store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Vinduene er frostet for å hindre innsyn.

Badet er fra 2014, og kan bl.a. skilte med regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin. Entreen er utstyrt med garderobeskap og begge soverommene er vendt mot stille, indre bakgård. Det er for øvrig lagringsplass i en disponibel kjellerbod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	32
Energiattest	58
Nabolagsprofil	77
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

509.1 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget ettertraktet område ved Alexander Kiellands plass i Oslo. Beliggenheten er et fantastisk utgangspunkt med sin enkle adkomst til alle sentrale deler av byen. Her bor man med gode servicetilbud rett utenfor døren og umiddelbar nærhet til et rikt utvalg innen kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke.

Populære Vulkan ligger én kilometer fra leiligheten og byr på et stort matmarked, treningssenter og konsertlokaler. Nærområdet er opparbeidet med gangveier, utearealer og egen bro over Akerselva til Grünerløkka.

Langs Akerselva kan du spasere ned til sentrum, eller opp forbi Nydalen, Frysja og videre innover mot Maridalsvannet. Ellers er det kort vei til fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall og svømmehall, samt et av Nord-Europas mest moderne kinoanlegg i Ringnes Park Senter.

Eiendommen ligger også rett ved nydelige park- og grøntområder som f.eks. Ildalen park, St. Hanshaugen, Sofienbergparken og Birkelunden med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Matkroken og Coop Mega. Kiellands Hus og St. Hanshaugen senter har et godt utvalg, mens Mathallen sørger for en kulinarisk arena med sine unike smaksopplevelser. Det er også kort avstand til resten av Oslos handlegater

Fra eiendommen er det kun 550 meter å gå til Sagene barne- og ungdomsskole, samt 600 meter til Foss videregående skole. Det finnes ytterligere utdanningstilbud i nærliggende områder, som blant annet Kunsthøgskolen, Arkitektthøgskolen og Westerdals. Kommunen har også et godt utvalg av kommunale og private barnehager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og trikk. Nærmeste bussholdeplass er Alexander Kiellands plass, som ligger ca. 280 meter unna. Det tar 30 minutter å gå til Nationaltheatret og Oslo S. Ved å benytte bil tar det rundt 7 min til Majorstuen, 9 min til Nydalen, 20 min til Sandvika og 30 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt/murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i tre- og smijernskonstruksjon.
- Dørcalling.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike

overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK - TG2

Innvendig > Innvendige dører

- Vurdering av avvik: - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Vurdering av avvik: Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Vurdering av avvik: Det er ikke tilluftsentil i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Vurdering av avvik: Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 årene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Vurdering av avvik: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

- Vurdering av avvik: - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Vurdering av avvik: - Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Vurdering av avvik: - Det er ingen synlig drensspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

- Vurdering av avvik: Elektrisk avtrekksvifte er montert mot oppdriftskanal.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Vurdering av avvik: Det er målt fuktverdier til 8:8 vektprosent i treverk ved hulltaking

mot badet (måling i boring nær våtsone).

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Vurdering av avvik: - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT - TG IU

Utvendig > Andre utvendige forhold

- Vurdering av avvik: Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Forrige eier opplyste om at eieren før der igjen opplevde lekkasje over himling på bad

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Beskrivelse: Forrige selger opplyste om at Rørleggersentralen A/S byttet pakning på rørkobling i himling. Utført vinter 2020.

Recover har utført reparasjon av vannskade på himling. Utført juli/august 2020.

Arbeid utført av: Rørleggersentralen A/S og Recover

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om at det har vært innsig av fukt i kjeller på grunn av problemer med drenering, og at det er satt i gang utbedring. Styret i borettslaget har gjort tiltak for å bedre problemet.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Forrige eier sa at eieren før henne opplevde sølvkre sporadisk. Forrige eier satte på gummilist på dusjdørene i dusjen. Jeg har ikke opplevd det.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: El-anlegget var nytt i 2014. Jevnlig kontroll av brannvarsling.

- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en sak angående bakgårdsbygget. Det er hentet rapport om skadeomfang. Saken pågikk før jeg kjøpte boligen og er fremdeles pågående.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utfallet av saken om bakgårdsbygget kan føre til økte fellesutgifter/økt fellesgjeld. Felleskostnadene er indeksregulert.

Innhold

Kort fortalt

- Flott, gjennomgående 3-roms.
- Andelsleilighet i første etasje.
- ca. 3 meter takhøyde og store vinduer.
- Felles terrasse i indre gårdsrom.
- Koselig stue og kjøkken.
- HTH-innredning fra 2014.
- Flislagt bad fra 2014.
- Opplegg for vaskemaskin.
- To lyse og luftige soverom.
- Flere garderober og kjellerbod.
- Varmtvann fra felles anlegg.

Planløsning

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og 2 soverom.

Annet: Disponibel kjellerbod.

Standard

Entré

Leiligheten har adkomst fra felles trappegang til en entré med tre meter takhøyde og pene overflater. Gulvet har trestavs parkett, mens veggene er malt i en lys beigefarge. Entreens størrelse er godt utnyttet med to doble garderober.

Stue og kjøkken

Leiligheten har en innbydende stue med ekstra takhøyde og store vinduer. Vinduene strekker seg fra gulv til tak og gir nydelig lysinnslipp, samtidig som frosted folie sørger for minimalt med innsyn. Stuen har bred åpning mot kjøkkenet, som har velutstyrt HTH-innredning fra 2014.

Kjøkkeninnredningen er montert i L-form og har hvite, slette skapfronter. Benkeplatene er i laminat og har nedfelt oppvaskkum, samt integrert koketopp. Det er kullfilterventilator over kokesonen. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og kjøleskap, og oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et pent bad fra 2014. Badet har flislagte overflater, varme i gulvet og downlights i himlingen. Innredningen består av et hvitt servantskap med håndvask, og over er det speil. Toalettet er vegghengt og i det ene hjørnet er det regnfallsdusj med innfellbare dører i glass. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to lyse og luftige soverom vegg-i-vegg. Begge soverommene har himlingshøyde på nærmere tre meter, store vinduer, parkettgulv og beigemalte vegger. Begge soverommene er vendt inn mot stille, indre bakgård. Leiligheten har for øvrig lagringsplass i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget Maridalsveien 49 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/ eller kabel-tv.

Parkering

Parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88297295

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

- Lampe i stuen medfølger ikke.
- Lys i speil på bad virker ikke.
- Kjøper har meldt inn sak hos sin boligkjøperforsikring grunnet flere oppdaget tilstandsgrad to i tilstandsrapport, mot rapport ved kjøp i 2024.
- Dagens planløsning avviker fra originale byggetegninger. Det nye planforslaget som er gitt ferdigattest på stemmer foruten innvendig bod er ikke der i dag.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med stedvise panelovner og gulvvarme på bad. Varmtvann er fra felles anlegg. Sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer i 2014. Videre har leiligheten dørcalling, naturlig ventilasjon og avtrekk fra badet. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 274 959

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 099 835

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag: 195,-

Felleskostnader: 2.929,-

Kollektiv bredbånd: 360,-

Felleskostnader inkl felles bygningsforsikring, internett, kommunale avgifter, forretningsførsel, varmtann, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 484

Andel Fellesgjeld

Kr 26 396

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131489615, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 28.08.2025: 140 769

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2029)

Lånenummer: 16367888710, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 28.08.2025: 532 649

Andel av saldo: 25 995

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2043)

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Maridalsveien 49

Organisasjonsnummer

995862077

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Lagets navn er Borettslaget Maridalsveien 49 med forretningskontor i Oslo.

Styrets arbeid i 2024. Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 5 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

Det er en pågående sak om utbedring av bakgårdsbygg. Det er vedtatt å gå videre med utbedring av dette og at styret skal gå videre med dette. Det er ukjent hva kostnadene med dette er. Det er mottatt et tilbud på kr. 949 764,-I tillegg er det å forvente en kostnad på kr. 1 900 000,-for innvendige reparasjoner. Det er gjort et grovt estimat om refundamentering på kr. 2 500 000,- med dette er kun et anslag. Her er følgende tekst fra ekstraordinær generalforsamling 07.04.2025.

"2. Utbedring av bakgårdsbygg

Tilbud og alternativer for utbedring av skader i bakgårdsbygget Som kjent har vi mottatt et tilbud på kr. 949 764,- for å utbedre de utvendige følgeskadene som følge av setningene i bakgårdsbygget. I tillegg kan vi forvente en kostnad på kr. 1 900 000,- for innvendige reparasjoner (beskrevet i vedlegg). Det har vist seg utfordrende å finne entreprenører som er villige til å påta seg denne typen arbeid. Dersom vi velger dette alternativet, vil borettslaget fortsatt være ansvarlig for eventuelle fremtidige skader som følge av videre setninger. Dette innebærer en forpliktelse til å reparere nye skader dersom de oppstår (som med resten av bygården). Stian Broeng mener at for å kunne reparere skadene på bygningen med et varig resultat, må bygningen refundamenteres. Hvis bygningen ikke refundamenteres, vil det med stor sannsynlighet fortsette å være oppsprekking og setninger i bygget over tid, slik Morten Moseng har skrevet i sitt foreløpige notat datert 06.11.2023. Det vil si at det ikke er hensiktsmessig å utføre tiltak og reparasjoner av følgeskader, verken innvendig eller utvendig, dersom refundamentering ikke gjennomføres. Siden man ikke har fullstendig oversikt over omfanget av følgeskader, både innvendig og utvendig, før arbeidet påbegynnes, er det stor usikkerhet knyttet til kostnadene. De kostnadene som er estimert, er basert på skjønnsmessige vurderinger og bør betraktes som grove anslag, hvor det vil kunne påløpe ytterligere kostnader. For å gjennomføre tiltaket på riktig måte, må prosjektering utføres i samarbeid med statiker og geolog, slik at tiltaket kan bygges korrekt i henhold til kravene som stilles i relevant lovgivning og søknadsprosessen mot Oslo kommune. Det er blitt gjennomført befaring med en entreprenør som kan utføre refundamenteringen. Et grovt estimat for arbeidet med refundamentering er kr. 2 500 000,-, men dette er kun et anslag. Det er stor usikkerhet knyttet til de endelige kostnadene, og tiltaket vil sannsynligvis bli dyrere enn anslått. Som beskrevet av Broeng, må hva som utgjør konkrete følgeskader, eller ikke, vurderes nærmere etter eventuelt refundamenteringsarbeid.

Beslutning og avstemning

I møtet skal vi stemme over om styret skal gis fullmakt til å igangsette arbeidet med å utbedre enten:

- Kun følgeskadene
- Følgeskadene samt refundamentering
- Alternativt undersøke videre andre løsninger

Det ble først votert over hvorvidt styret får mandat til å gå videre med den foreslåtte løsningen eller om det skal undersøkes videre andre løsninger.

Det ble vedtatt å gå videre med den foreslåtte løsningen med 12 stemmer for, 3 stemmer mot og 1 blank stemme.

Det ble så votert over om styret skal gå videre med å refundamentere og utbedre følgeskadene eller kun utbedre følgeskadene.

Det ble vedtatt å refundamentere og utbedre følgeskadene med 12 stemmer for, 2 stemmer mot og 2 blanke stemmer." Se vedlagt dokument i salgsoppgaven.

- Utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

- Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Se egen bestemmelse om dette i husordensreglene punkt 4.

-Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdør, postkasseskilt og navneskilt til dørtelefon bestilles gjennom styret på mail maridalsveien49@gmail.com. Det er 3 sett med systemnøkler som følger med leiligheten. Dersom færre nøkkelsett enn dette skal overleveres vil ny nøkkel koster 450 kroner per stk. + gebyr fra OBF. Styret skal informeres dersom det overleveres færre enn 3 nøkler ved overtakelse.

- IN-Ordning

Borettslaget Maridalsveien 49 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12131489615. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

- Generalforsamling

Det ble på GF 2017 vedtatt å endre fordelingsnøkkel til areal. Nøkkel er endret da tilslutning foreligger. Det er besluttet på GF at styret får mandat til å kjøpe inn branntau, evt. stiger til balkongene. Det er besluttet på GF 2019 at styret får mandat til å utbedre problemer med fukt i kjeller. For mer informasjon, se innkalling til GF. Vedtatt på GF 08.05.2023 at det tinglyses en tilleggsobligasjon på kr 47 435 000,-. Tilleggsobligasjonen får annenprioritet etter långiver.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

siste årene:

2023: utbedring av fasade og trappeoppgang.

2022: Bytte av alle takvinduer på toppetasje.

2021: Montert kroker og redninglinjer i hovedbygget

2020: Byttet flottør og ventiler på avløpspumpe/avløpskum i bakgårdsbygg

2018: Utbygging fibernett infrastruktur

2018: Rehabilitering uttrekksledning fra innv. Kum til hovedledning (Avløp)

2017: Bytte til nytt låssystem i borettslagets fellesarealer

2016: Nye og flere utelys i bakgård og portrom

2015: Utbedring av kjeller

2010: Renovasjon av hovedbygg

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Regnskap 2024

Egenkapital

Innskutt egenkapital: 105.000,-

Annen egenkapital 1.1: 284.745,-

Årets resultat: -8.601,-

Sum egenkapital: -188.346,-

Gjeld

Pant- og gjeldsbrev lån: 698.250,-

Borettsinnskudd: 47.515.000,-

Sum langsiktig gjeld: 48.213.250,-

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt felleskostnader: 17.434,-

Leverandørgjeld: 16.970,-

Påløpne renter: 219,-

Påløpne avdrag langsiktig gjeld: 0,-

Annen kortsiktig gjeld: 5.961,-

Sum kortsiktig gjeld: 40.584

Sum gjeld: 48.253.834,-

SUM EGENKAPITAL OG GJELD: 48 065 488

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 151 i Oslo kommune. Andelsnr. 17 i Borettslaget Maridalsveien 49 med orgnr. 995862077

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/151:

13.10.1898 - Dokumentnr: 903294 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:151 Snr:1 m.fl.

13.10.1898 - Dokumentnr: 900505 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 45

23.11.2010 - Dokumentnr: 918858 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 101/897

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 796/897

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2014 - Dokumentnr: 142733 - Opphevelse av seksjonering

Oppheving av:

Seksjon:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 101/897

Seksjon:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 796/897

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Maridalsveien 49B som gjelder bruksendring fra
forretning til leilighet datert 12.02.2014

Det er utstedt ferdigattest som gjelder oppføring av bygningstekniske installasjoner på
Maridalsveien 49 datert 02.12.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 100 000 (Prisantydning)

26 396 (Andel av fellesgjeld)

5 126 396 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 127 746 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 135 646 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 138 446 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt følgende:

Provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1%

Markedspakke 27 500,-

Tillrettelegging kr. 19 900,-

Oppgjør kr. 7 750,-

Innhenting opplysning forretningsfører kr. 5 500,-

Visning/overtakelse kr. 4 000,- pr. stk.

Inneståelse kr. 3 500,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 3 250,-

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistås av

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Eline Wiggen
Eiendomsmeglerfullmektig
eline.wiggen@aktiv.no
Tlf: 976 02 154

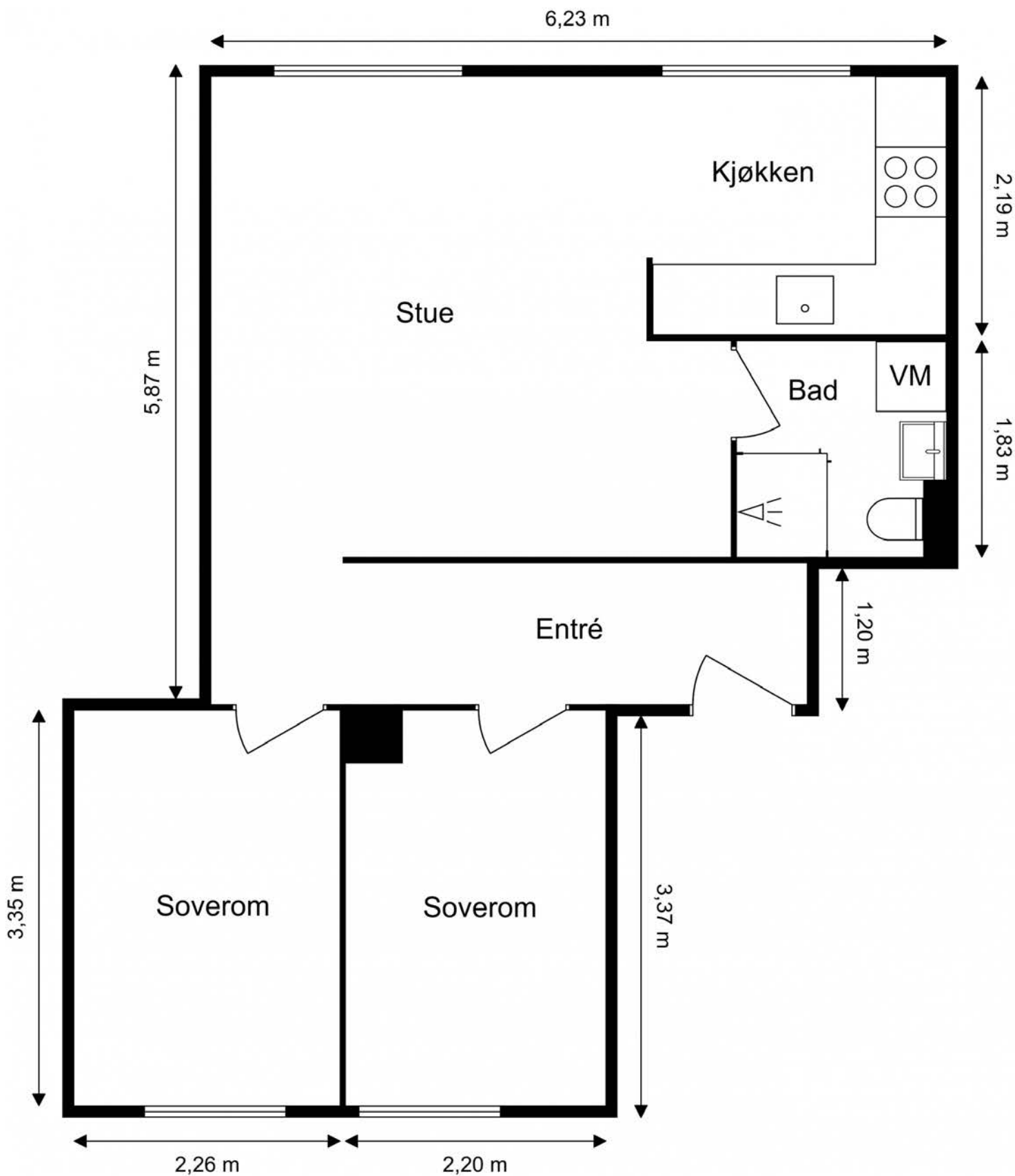
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

09.09.2025





Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.













Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250135	

Selger 1 navn
Connie Gullerud

Gateadresse	
Maridalsveien 49B	

Poststed	Postnr
OSLO	0458

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250135

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier opplyste om at eieren før der igjen opplevde lekkasje over himling på bad

Initialer selger: CG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige selger opplyste om at Rørleggersentralen A/S byttet pakning på rørkobling i himling. Utført vinter 2020. Recover har utført reparasjon av vannskade på himling. Utført juli/august 2020.

Arbeid utført av

Rørleggersentralen A/S og Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om at det har vært innsig av fukt i kjeller på grunn av problemer med drenering, og at det er satt i gang utbedring. Styret i borettslaget har gjort tiltak for å bedre problemet.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier sa at eieren før henne opplevde sølvkre sporadisk. Forrige eier satte på gummilist på dusjdørene i dusjen. Jeg har ikke opplevd det.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-anlegget var nytt i 2014. Jevnlig kontroll av brannvarsling.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en sak angående bakgårdsbygget. Det er hentet rapport om skadeomfang. Saken pågikk før jeg kjøpte boligen og er fremdeles pågående.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utfallet av saken om bakgårdsbygget kan føre til økte fellesutgifter/økt fellesgjeld. Felleskostnadene er indeksregulert.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Connie Gullerud	4b998180d5cde62208d4 7fb0cdee3378012e4eaa	30.08.2025 22:43:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250135

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Maridalsveien 49 B, 0458 OSLO



OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 151

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Planteplanen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 31.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 22491-1027

Referansenummer: TU8442

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt/murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i tre- og smjernskonstruksjon.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,97 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

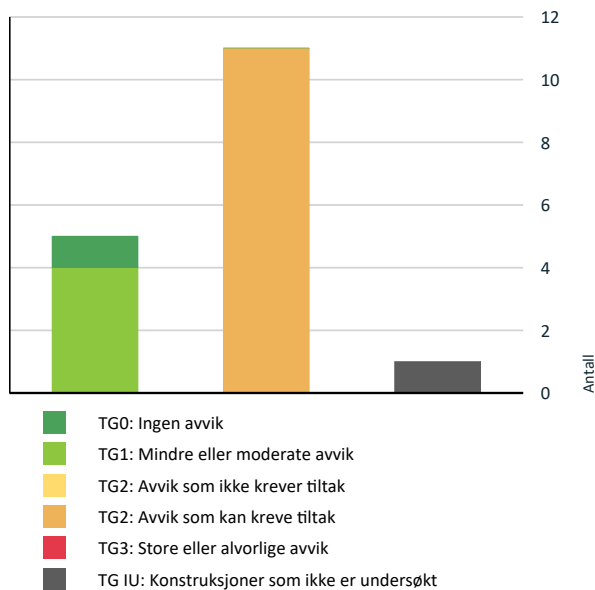
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1899

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Ca. 2010.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge tidligere annonser pusset opp i 2014.



Tilstandsrapport

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
 - Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong. Nedsenket dusjsone.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.
 - Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
 - Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.



Tilstandsrapport

Alder: Ifølge tidligere annonse fra 2014.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ingen synlig drencspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert.

Det er derfor usikkert om sisternen er lekkasjesikret. Om sisternen mangler lekkasjesikring, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet ved en eventuell lekkasje da lekkasjevann ikke vil synliggjøres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Tilluft: Mangler.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte er montert mot oppdriftskanal.

Når viften er av, begrenser den ventilasjonen i rommet og boligen, noe som kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for fuktbelastninger i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Uten vifte avhenger avtrekket av naturlig oppdriftsventilasjon, som varierer med vær, vind og temperatur, og kan tidvis være svakt.

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjsonen - fra stue.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktværdi 8,8 vektprosent, som regnes som noe forhøyet - verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for sopp og fuktskader.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er målt fuktværdier til 8:8 vektprosent i treverk ved hulltaking mot badet (måling i boring nær våtsone). Verdiene tyder på fukttillskudd utover normalen, som kan indikere en utetthet (lekkasje eller manglende tetting). Dette øker risikoen for fuktskader som soppvekst hvis verdiene stiger over 16 vektprosent. Grundigere undersøkelser, jevnlig overvåking og periodiske fuktmålinger anbefales for å finne årsaken og vurdere tiltak.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ifølge tidligere annonse fra 2014

Produsent innredning: HTH.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp og kjøøl/frys.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk



Tilstandsrapport

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerstokk er lokalisert i himling i bad og entré.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert på nevnte fordelerstokker.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte i bad og kullfilterventilator i kjøkken.

Tilluft: Via åpning av vinduer i stue/kjøkken. Spalteventiler i vinduer i soverom.



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i stue/kjøkken.

Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

- Kjøkkenet har ikke avtrekk.

Fravær av avtrekksventil reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

1 TG 2 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.

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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.

2014

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekke 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?

Ja I henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal erklæring om samsvar og tilhørende dokumentasjon overleveres til eieren av anlegget. Eier skal til enhver tid oppbevare denne dokumentasjonen. I dette tilfellet er samsvarserklæring ikke fremvist. Det anbefales derfor at denne fremskaffes. På grunn av manglende samsvarserklæring og da det ikke er foretatt tilsyn på anlegget de siste fem år bør det gjennomføres en el-kontroll av anlegget.

For øvrig informerer eier om at trafo til speilskap muligens er defekt, det bør påregnes nærmere undersøkelser.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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?



Tilstandsrapport

Nei



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

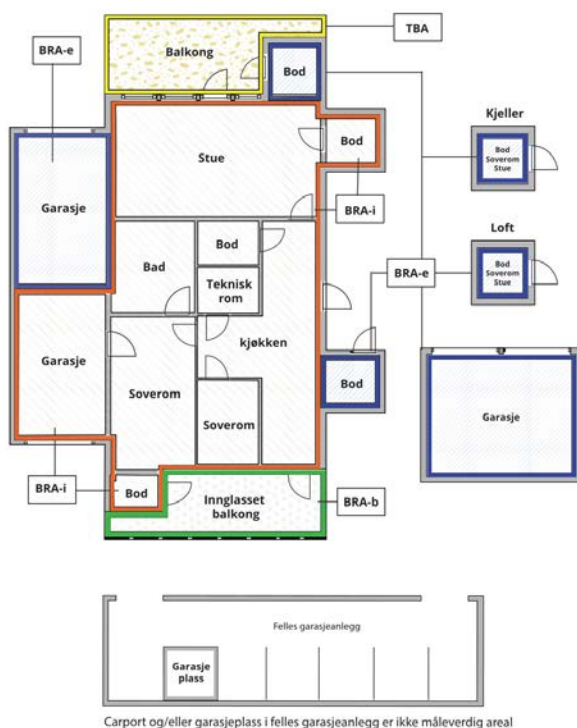
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 rom som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	51			51	
Kjeller		5		5	
SUM	51	5			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
2020.

Arbeid på rør i himling i bad som følge av lekkasje.

Arbeider i forbindelse med utbedring av himling i bad som følge av lekkasje.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
Malt veggoverflater, karmen og lister.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Connie Amalie Gullerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	151		0	509.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maridalsveien 49 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Maridalsveien 49

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 49	995862077			Gullerud Connie Amalie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
12 000 000	2010



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.08.2025		Fremvist		Nei
Eier	31.08.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.08.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging



Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

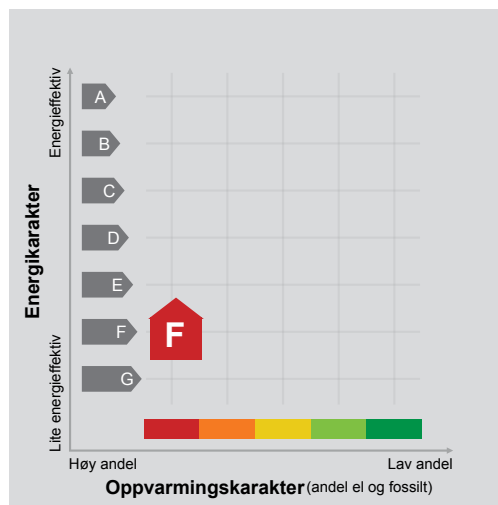
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST



Adresse	Maridalsveien 49B
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539789
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165417
Dato	08.09.2025



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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 28.08.25 Side 1 av 3



Borettslaget Maridalsveien 49	Vår ref.:	693/3	Fødselsdato eier:	25.05.1996
MARIDALSVEIEN 49 A	Type:	Frittstående borettslag		
0458 OSLO	Eiere:	Connie Gullerud		
Organisasjonsnr:	995 862 077	Andelsnr:	17	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 484

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	195
	Felleskostnader	2 929
	Kollektiv bredbånd	360

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	25 995	Gjeld siste årsoppg.	26 396
Klient ajourf. lån:	786 033,92	Klient gj. s. årsoppg.	698 249

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131489615, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 28.08.2025: 140 769

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2029)

Lånenummer: 16367888710, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 28.08.2025: 532 649

Andel av saldo: 25 995

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Nesse

Adresse: MARIDALSVEIEN 49 B

Postnr/-sted: 0458 OSLO

E-post: maridalsveien49@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	25 238	Gjeld:	26 396	Andre inntekter:	1 407
		Utgifter:	1 554		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 28.08.25 Side 2 av 3



Borettslaget Maridalsveien 49	Vår ref.:	693/3	Fødselsdato eier:	25.05.1996
MARIDALSVEIEN 49 A	Type:	Frittstående borettslag		
0458 OSLO	Eiere:	Connie Gullerud		
Organisasjonsnr: 995 862 077				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1898
Gårds/bruksnr: 219/151
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 507.7

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

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88297295

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	SSBnr:	H0103
Heis:	Nei	BRA	51		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Se egen bestemmelse om dette i husordensreglene punkt 4.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, postkasseskilt og navneskilt til dørtelefon bestilles gjennom styret på mail maridalsveien49@gmail.com. Det er 3 sett med systemnøkler som følger med leiligheten. Dersom færre nøkkelsett enn dette skal overleveres vil ny nøkkel koste 450 kroner per stk. + gebyr fra OBF. Styret skal informeres dersom det overleveres færre enn 3 nøkler ved overtakelse.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget Maridalsveien 49 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

IN-LÅN

Borettslaget Maridalsveien 49 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12131489615.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

GENERALFORSAMLING

Det ble på GF 2017 vedtatt å endre fordelingsnøkkel til areal. Nøkkel er endret da tilslutning foreligger.

Det er besluttet på GF at styret får mandat til å kjøpe inn branntau, evt. stiger til balkongene.

Det er besluttet på GF 2019 at styret får mandat til å utbedre problemer med fukt i kjeller. For mer informasjon, se innkalling til GF. Vedtatt på GF 08.05.2023 at det tinglyses en tilleggsobligasjon på kr 47 435 000,-. Tilleggsobligasjonen får annenprioritet etter långiver.

VEDLIKEHOLD:

Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

FORSIKRING

Eiendommen til Borettslaget Maridalsveien 49 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88297295.

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

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

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

OM EIENDOMMEN

Borettslaget Maridalsveien 49 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995862077.

Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligheter og ingen andre enheter.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 28.08.25 Side 3 av 3



Borettslaget Maridalsveien 49	Vår ref.:	693/3	Fødselsdato eier:	25.05.1996
MARIDALSVEIEN 49 A	Type:	Frittstående borettslag		
0458 OSLO	Eiere:	Connie Gullerud		
Organisasjonsnr: 995 862 077				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget Maridalsveien 49 har ikke egen vaktmester. Vanlige vaktmesteroppgaver blir fordelt mellom styremedlemmer og andelseiere.

Borettslaget Maridalsveien 49 har avtale med renholdstjeneste med D & R Robert Roman Gross. Renholdet skjer 2 ganger i måneden.

Annen informasjon:



Borettslaget Maridalsveien 49

Maridalsveien 49, N-0458 Oslo

HUSORDENSREGLER

Formålet med husordensreglene er å skape rammer for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Alle har rett til å leve et privatliv, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Andelseiere og leietakere er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

1. GENERELT

- 1.1. Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.
- 1.2. Husordensreglene kan bare endres med vedtak på general forsamling.
- 1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret (maridalsveien49@gmail.com).
- 1.4. Andelseiere/beboere evt. gjester plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter [§ 26 i Lov om Eierseksjoner](#) av 23. mai 1997 nr. 31

2. OVERDRAGELSE OG Utleie AV LEILIGHET

- 2.1. Framleie må godkjennes av styret. Framleier kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Ny eier eller leietaker skal også meldes skriftlig til borettslagets forretningsfører.
- 2.2. Framleieren plikter til å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettsshaver. Borettsshaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting og er ansvarlig for at alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettsshavere får av hans framleie.

3. SØPPEL OG AVFALLSHANDTERING

- 3.1. Oslo Kommunes pålegg om avfallshåndtering må etterfølges.
- 3.2. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
- 3.3. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene.



Borettslaget Maridalsveien 49

Maridalsveien 49, N-0458 Oslo

HUSORDENSREGLER

- 3.4. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Papp, papir, esker og lignende i forbindelse med inn- og utflytting må ikke plasseres i pappcontainere til borettslaget. Dette er avfall som hver enkelt plikter å besørge fjernet.
- 3.5. Det er forbudt å kaste ildsfarlige eller varme ting i søplet. Oljerester, maling, batterier, lysstoffrør og lignende skal deponeres i en miljøstasjon. Glass, papp og papir kastes i respektive containere. Annet avfall leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 3.6. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

4. DYREHOLD

- 4.1. Dyrehold er lov, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreeiere må gjøre det de kan for at dyrene ikke er til plage for naboene. Dyreeiere er ansvarlige for dyrs oppførsel så langt det er rimelig. Dyreeiere oppfordres til å kommunisere og samarbeide med andre beboere i borettslaget for å hindre at husdyr oppleves som unødig sjenerende.
- 4.2. Dersom det gjentatte ganger oppstår spesielle situasjoner der husdyr er til ekstrem sjenanse for beboere kan styret be dyreeier om å kvitte seg med dyret. Styret kan kun be om dette dersom det er kommet inn skriftlig klage, det er forsøkt å komme frem til en minnelig ordning i forkant av klagen og styret anser dette som eneste løsning på konflikten.
- 4.3. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

Musikkstøy og selskapeligheter kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattestid. Det er viktig å huske på at vi bor i en gammel murgård. Vi må derfor ta rimelig hensyn til naboenes behov.

- 5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro alle hverdager mellom klokken 2300 og 0800 (fredag og lørdag 00:00 – 09:00) både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel minst 1 uke i forkant av gjennomføringen. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpnet.
- 5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på lørdager og søndager mellom klokken 10:00 og 18:00. Oppussingsarbeid må godkjennes av styret i forkant.
- 5.3. Grilling eller røyking på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkong. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.



Borettslaget Maridalsveien 49

Maridalsveien 49, N-0458 Oslo

HUSORDENSREGLER

- 5.4. Den enkelte andelseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte andel må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet og styret.
- 5.5. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjanse for øvrige beboere.
- 5.6. Det er ikke lov å bruke peis inni leiligheten – brannvesenet har stengt pipene i borettslaget.
- 5.7. Arbeider som krever autorisert personell skal utføres av slike. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, vanntilførsel, avløp eller elektrisk anlegg må ikke foretas, ei heller endringer som er til ulempe for naboer.

6. SKADEDYR

- 6.1. Andelseiere må straks melde fra hvis det oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Det er den enkelte andelseieren som har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr ved å holde boligen ren og fri for søl og matrester. De som er ansvarlig for skadedyr kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av det, det gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget. Har skadedyrene kommet uten hjelp fra andelseiere kan borettslaget dekke for kostnadene av midler som kan ta knekken på skadedyrene.

7. GARASJEPLASSER

- 7.1. Borettslaget har ikke tilgang til privat parkeringsplass på eiendommen.

8. FELLESAREALER

- 8.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute, inklusiv balkonger, ryddig.
- 8.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av inn-/ utflytter.
- 8.3. Det er ikke lov med bil på fellesareal.
- 8.4. Påse alltid at ytterdøren og porten går i lås og at kjellerdøren er låst etter bruk.
- 8.5. Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til oppgangene.
- 8.6. Barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppgangene slik at det er til hinder for inn- og utferdsl for andre.



Borettslaget Maridalsveien 49

Maridalsveien 49, N-0458 Oslo

HUSORDENSREGLER

- 8.7. Ventiler over vinduer på stue og soverom skal være åpne. Det er ikke tillatt å montere dørstokker el. annet uten at det sørges for annen lufttilgang til rommene.
- 8.8. Alltid påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Beboer må selv dekke kostnadene som følge av at rør og lignende blir frostskaadet grunnet manglende oppvarming.
- 8.9. Navneskilt til dørtelefon og postkasse og nøkler bestilles gjennom styret. Klistrelapper skal ikke benyttes.

9. DUGNAD

- 9.1. Styret har anledning til å innkalle den enkelte andelseieren til dugnad. Det avholdes felles dugnad minimum to ganger i året, vår og høst. Styret anmoder at minst en beboer fra hver enhet møter til utlyste dugnader. Ved dugnad må enten borettskaper eller framleieren stille opp, hvis ikke får framleieren et gebyr på kr 500,- tilsendt.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 10.1. 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.
- 10.2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene må rapporteres skriftlig til styret.
- 10.3. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 10.4. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

11. ERSTATNINGSANSVAR

- 11.1. Andelsseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelsseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner, ref §)



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Maridalsveien 49

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: mandag 07.04.2025, kl 19:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Maridalsveien 49 mandag 07.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med: <https://teams.microsoft.com/meet/371506661848?p=qYu18GnQvCWGQYOfav>
Møte-ID: 371 506 661 848
Passord: 3UJ6j9LG

Husk:

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

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49

mandag 07.04.2025, kl 19:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Utbedring av bakgårdsbygg

Tilbud og alternativer for utbedring av skader i bakgårdsbygget

Som kjent har vi mottatt et tilbud på kr. 949 764,- for å utbedre de utvendige følgeskadene som følge av setningene i bakgårdsbygget. I tillegg kan vi forvente en kostnad på kr. 1 900 000,- for innvendige reparasjoner (beskrevet i vedlegg).

Det har vist seg utfordrende å finne entreprenører som er villige til å påta seg denne typen arbeid. Dersom vi velger dette alternativet, vil borettslaget fortsatt være ansvarlig for eventuelle fremtidige skader som følge av videre setninger. Dette innebærer en forpliktelse til å reparere nye skader dersom de oppstår (som med resten av bygården).

Stian Broeng mener at for å kunne reparere skadene på bygningen med et varig resultat, må bygningen refundamenteres. Hvis bygningen ikke refundamenteres, vil det med stor sannsynlighet fortsette å være oppsprekking og setninger i bygget over tid, slik Morten Moseng har skrevet i sitt foreløpige notat datert 06.11.2023. Det vil si at det ikke er hensiktsmessig å utføre tiltak og reparasjoner av følgeskader, verken innvendig eller utvendig, dersom refundamentering ikke gjennomføres.

Siden man ikke har fullstendig oversikt over omfanget av følgeskader, både innvendig og utvendig, før arbeidet påbegynnes, er det stor usikkerhet knyttet til kostnadene. De kostnadene som er estimert, er basert på skjønnsmessige vurderinger og bør betraktes som grove anslag, hvor det vil kunne påløpe ytterligere kostnader.

For å gjennomføre tiltaket på riktig måte, må prosjektering utføres i samarbeid med statiker og geolog, slik at tiltaket kan bygges korrekt i henhold til kravene som stilles i relevant lovgivning og søknadsprosessen mot Oslo kommune.

Det er blitt gjennomført befarings med en entreprenør som kan utføre refundamenteringen. Et grovt estimat for arbeidet med refundamentering er kr. 2 500 000,-, men dette er kun et anslag. Det er stor usikkerhet knyttet til de endelige kostnadene, og tiltaket vil sannsynligvis bli dyrere enn anslått.

Som beskrevet av Broeng, må hva som utgjør konkrete følgeskader, eller ikke, vurderes nærmere etter eventuelt refundamenteringsarbeid.

Forslag til vedtak: Beslutning og avstemning

I møtet skal vi stemme over om styret skal gis fullmakt til å igangsette arbeidet med å utbedre enten:

- Kun følgeskadene
- Følgeskadene samt refundartering
- Alternativt undersøke videre andre løsninger

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder ønsker å trekke seg fra vervet.

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Maren Larsen Borgan ønsker å trekke seg fra vervet.

Styremedlem Adam Kepinski har flyttet og ønsker å trekke seg fra vervet.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 49 mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Til stede var 14 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

I tillegg møtte styremedlem Adam Kepinski, teknisk rådgiver Stian Broeng og Advokat Stig Berthelsen Wagner.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Kristoffer Valvik og Nikolai Moxness valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Utbedring av bakgårdsbygg

Tilbud og alternativer for utbedring av skader i bakgårdsbygget

Som kjent har vi mottatt et tilbud på kr. 949 764,- for å utbedre de utvendige følgeskadene som følge av setningene i bakgårdsbygget. I tillegg kan vi forvente en kostnad på kr. 1 900 000,- for innvendige reparasjoner (beskrevet i vedlegg).

Det har vist seg utfordrende å finne entreprenører som er villige til å påta seg denne typen arbeid. Dersom vi velger dette alternativet, vil borettslaget fortsatt være ansvarlig for eventuelle fremtidige skader som følge av videre setninger. Dette innebærer en forpliktelse til å reparere nye skader dersom de oppstår (som med resten av bygården).

Stian Broeng mener at for å kunne reparere skadene på bygningen med et varig resultat, må bygningen refundamenteres. Hvis bygningen ikke refundamenteres, vil det med stor sannsynlighet fortsette å være oppsprekking og setninger i bygget over tid, slik Morten Moseng har skrevet i sitt foreløpige notat datert 06.11.2023. Det vil si at det ikke er

hensiktsmessig å utføre tiltak og reparasjoner av følgeskader, verken innvendig eller utvendig, dersom refundamentering ikke gjennomføres.

Siden man ikke har fullstendig oversikt over omfanget av følgeskader, både innvendig og utvendig, før arbeidet påbegynnes, er det stor usikkerhet knyttet til kostnadene. De kostnadene som er estimert, er basert på skjønnsmessige vurderinger og bør betraktes som grove anslag, hvor det vil kunne påløpe ytterligere kostnader.

For å gjennomføre tiltaket på riktig måte, må prosjektering utføres i samarbeid med statiker og geolog, slik at tiltaket kan bygges korrekt i henhold til kravene som stilles i relevant lovgivning og søknadsprosessen mot Oslo kommune.

Det er blitt gjennomført befaring med en entreprenør som kan utføre refundamenteringen. Et grovt estimat for arbeidet med refundamentering er kr. 2 500 000,-, men dette er kun et anslag. Det er stor usikkerhet knyttet til de endelige kostnadene, og tiltaket vil sannsynligvis bli dyrere enn anslått.

Som beskrevet av Broeng, må hva som utgjør konkrete følgeskader, eller ikke, vurderes nærmere etter eventuelt refundamenteringsarbeid.

Beslutning og avstemning

I møtet skal vi stemme over om styret skal gis fullmakt til å igangsette arbeidet med å utbedre enten:

- Kun følgeskadene
- Følgeskadene samt refundamentering
- Alternativt undersøke videre andre løsninger

Vedtak:

Det ble først votert over hvorvidt styret får mandat til å gå videre med den foreslåtte løsningen eller om det skal undersøkes videre andre løsninger.

Det ble vedtatt å gå videre med den foreslåtte løsningen med 12 stemmer for, 3 stemmer mot og 1 blank stemme.

Det ble så votert over om styret skal gå videre med å refundamentere og utbedre følgeskadene eller kun utbedre følgeskadene.

Det ble vedtatt å refundamentere og utbedre følgeskadene med 12 stemmer for, 2 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Anders Nettet stilte som styreleder for 2 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:

Anders Nettet ble valgt for 2 år.

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jonas Hurlen og Ivar Heimstad stilte som styremedlemmer for 2 år, frem til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:

Jonas Hurlen og Ivar Heimstad ble valgt for 2 år.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20.18

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Maridalsveien 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Røstgård Klafstad (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Nikolai Moxness (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Kristoffer Valvik (sign.)	09.04.2025

Nabolagsprofil

Maridalsveien 49B - Nabolaget Iladalen - vurdert av 421 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.4 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

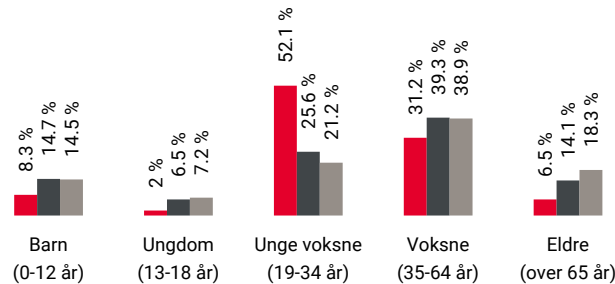
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	3 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



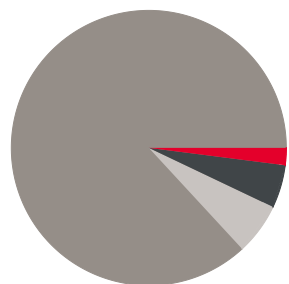
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	5 min 🚶 0.4 km
🏊 SATS Ila	2 min 🚶
🏊 Sagene Squash Senter	4 min 🚶

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 86% blokk
■ 6% annet

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kiellands Hus

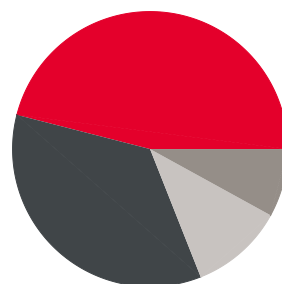
2 min 🚶



Apotek Kiellands Hus

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 46% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 8% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



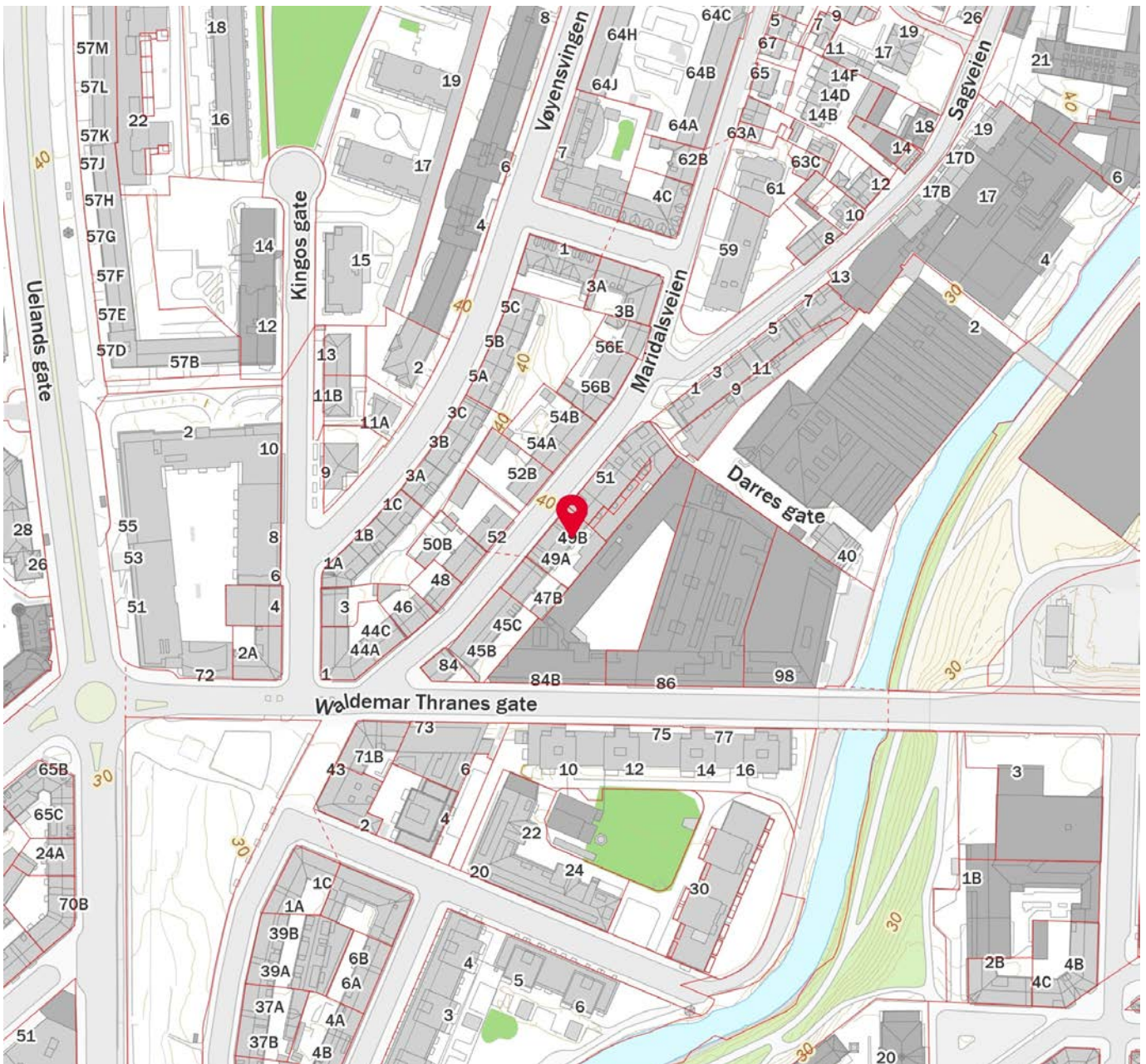
0%

60%

■ Iladalen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Wood arkitektur + design
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 12.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201015764-47
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 49B Eiendom: 219/151/0/0
Tiltakshaver: Maridalsveien 49 AS Adresse: Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker: Wood arkitektur + design Adresse: Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype: Forretning/salgslokaler Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 49 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.11.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201015764			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Planforslag 1	A20-9	02.10.2012	20/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Etaten noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig utførende i fremtidige prosjekter.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.02.2014 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur
Brattvollveien 199
1164 OSLO

Dato: 05.09.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200812694-34
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Herman Hammer

Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 49	Eiendom:	219/151/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien 49 AS	Adresse:	Colbjørnsensgate 1, 0256 OSLO
Soker:	Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur	Adresse:	Brattvollveien 199, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - MARIDALSVEIEN 49

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Det gjenstår oppføring av balkonger i indre gård. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 14.11.2012.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2012 av:

Herman Hammer - Saksbehandler

Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

Borettslaget Maridalsveien 49, v/Sirill Hoier, Maridalsveien 49, 0458 OSLO



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Snitt B-B

DATO		KOMMENTAR							BEM.		
PROJEKTTITTEL											
MERKANTILBYGG MARIDALSVEIEN 49											
IS-NR/BH NR:	219/151						MÅL:	1:100			
DATO:	27.09.10						BSHV:	KL/JLI			
Til EKSISTERENDE PLAN/ SNITT A-A OG B-B											
ARK:	Jones Arkitektor as										
	Leikhaugen 1 • 3337 SANDVIGA Tel 57 57 20 10 Fax 57 57 20 11 post@jones.no										
PRIS/ELEVET NØY	TEGNER								VERDIGHJ.		
1059				02							



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Maridalsveien 49B
0458 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli**Telefon:** 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre