

aktiv.

Maridalsveien 4B, 0178 OSLO

**LYKKEN ER Å BO PÅ TOPPEN AV BYEN
MED FRI UTSIKT OG FANTASTISKE
LYSFORHOLD!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	Kr 8 550 000,-
Fellesgjeld.:	Kr 175 407,-
Felleskostnad:	Kr 5 974,-
Selger:	Pavlina Lucas
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1882 (Loft utbygget i ca 1993)
BRA-i/BRA Total	82/87 kvm
Tomtstr.:	616 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 208, bnr. 396
Snr.	4
Andelsnr.:	17
Oppdragsnr.:	1002250218

Unik, arkitekttegnet
3-roms leilighet

Denne vakre leiligheten vil garantert få hjertet ditt til å banke litt ekstra. Flommende lys, skjermet takterrasse og en utsikt til himmels er bare noen av kvalitetene denne boligen kan by på. Materialvalg, originale detaljer og generøs takhøyde sørger for et herlig særpreg og en unik atmosfære. En stor sosial sone er også perfekt for deg som liker å invitere til selskap. I sommerhalvåret kan du boltre deg på den store takterrassen helt til solen går ned. Her på Fredensborg har du umiddelbar tilgang til "ALT" du måtte trenge like utenfor ytterdøra.

- Generøs takhøyde og fantastiske lysforhold
- Syd/vestvendt takterrasse med badekar
- 2 gode soverom (med morgenlys)
- Privat og usjenert uten innsyn
- Åpen og praktisk planløsning
- God lagringsplass
- Hyggelig felles bakgård
- V.vann inkl. i husleien
- Peis



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen74

Tilstandsrapport90

Egenerklæring 108

Energiattest 114

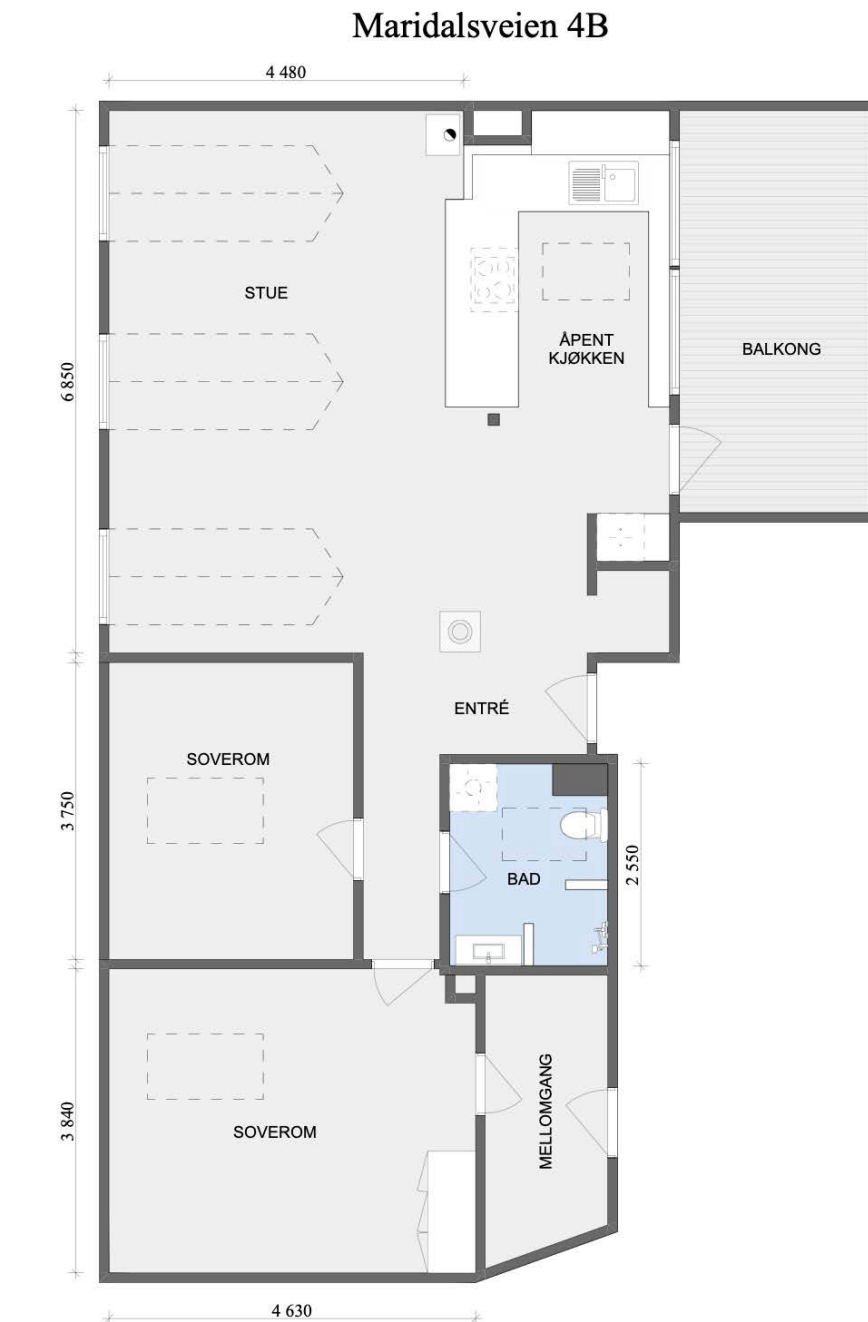
Nabolagsprofil..... 120

Forbrukerinformasjon 126

Budskjema 127

Plantegning

5. etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Har du ikke sett lyset før ser du det definitivt når du beveger deg inn i denne leiligheten.



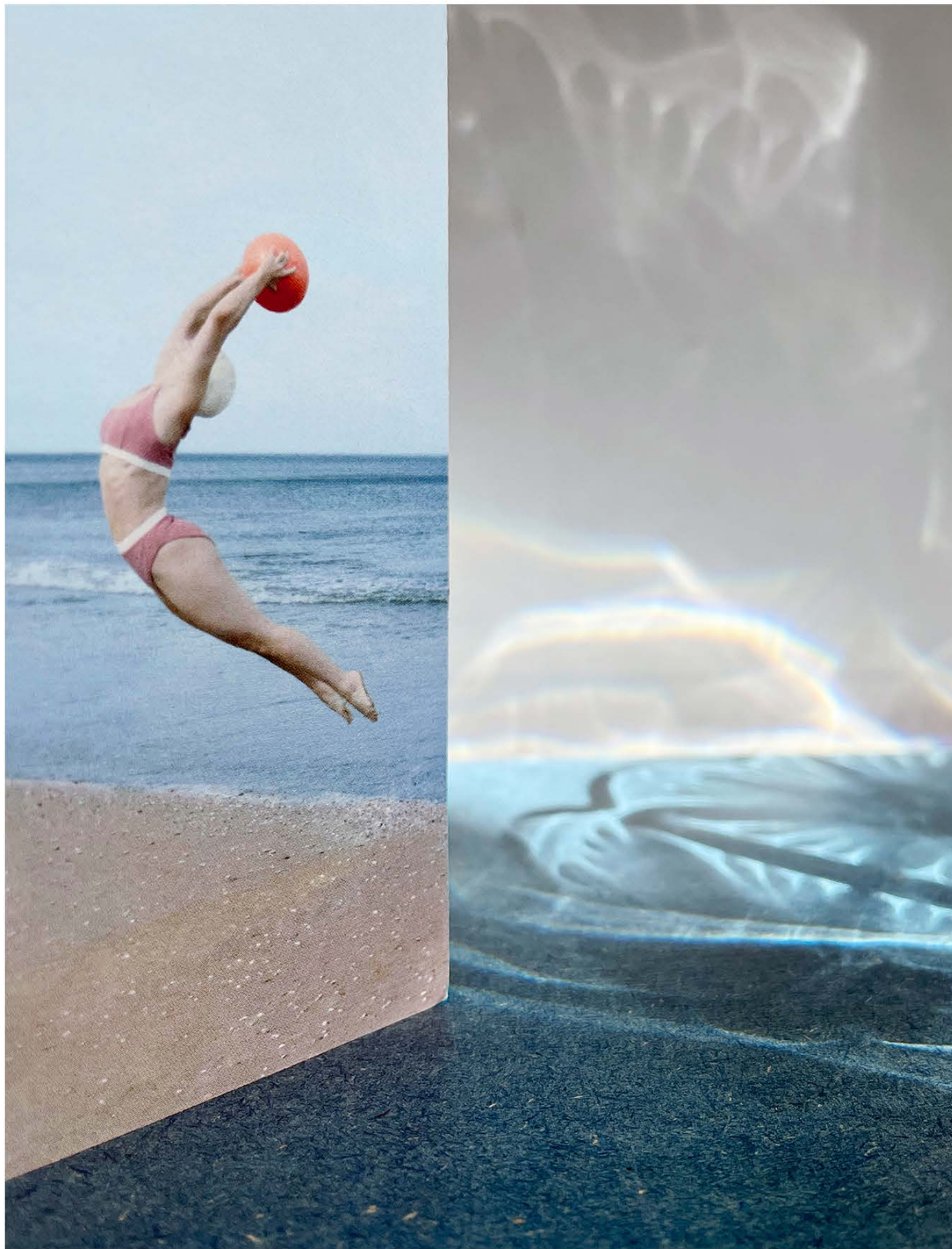
Naturlig lys strømmer inn fra de mange vinduene på begge sider av leiligheten.



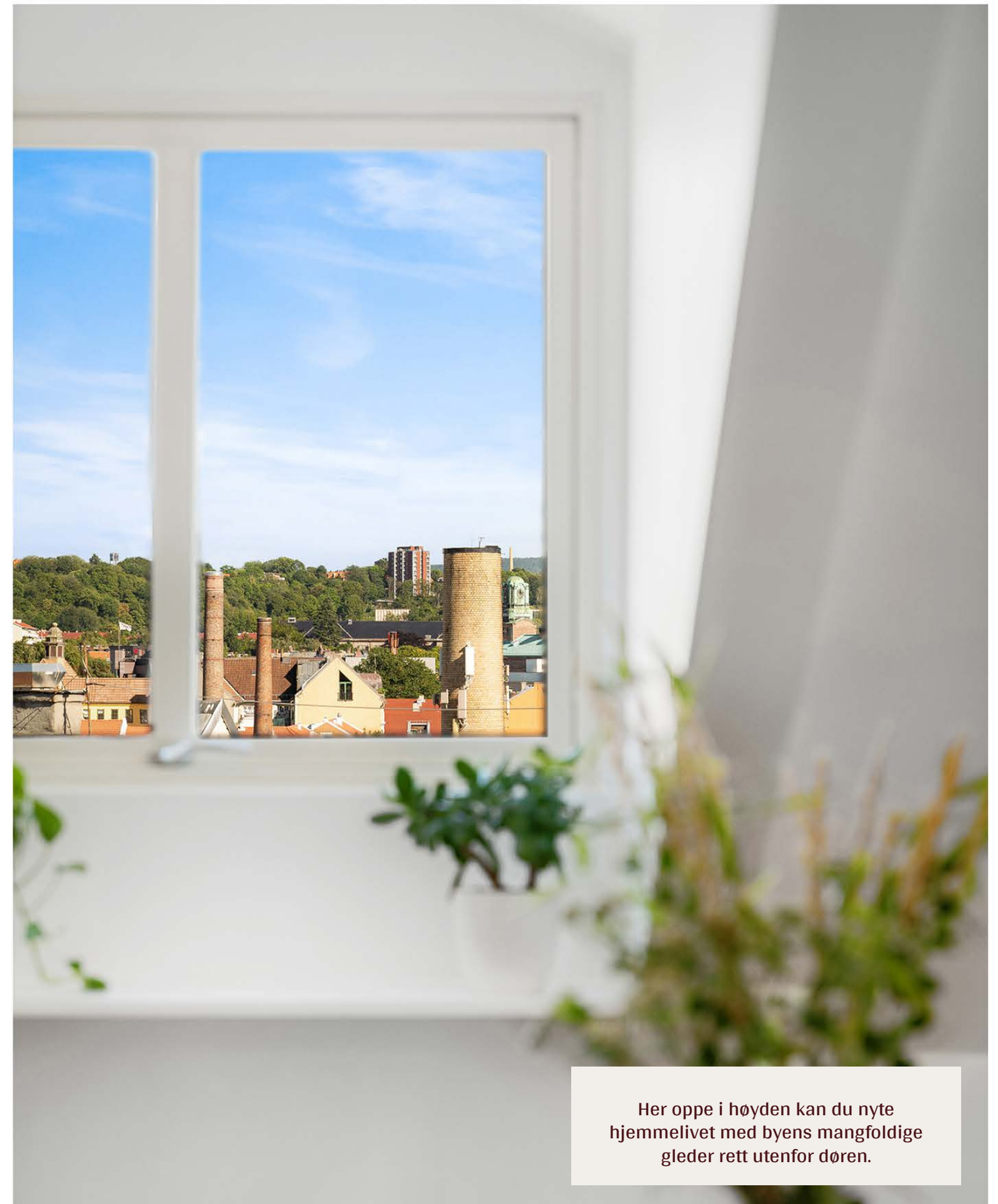
Den romslige gulvflaten på 97 kvm gir mulighet for å dele allrommet i separate soner.

Perfekt for deg som liker å samle venner og familie til hyggelige sammenkomster.





"Jeg kommer til å savne det unike
lysspillet i leiligheten gjennom dagen
og årstidene:"



Her oppe i høyden kan du nyte
hjemmelivet med byens mangfoldige
gleder rett utenfor døren.



Stuen byr på utsikt over Grünerløkka med pipene langs Akerselva, og videre helt til Østmarka.

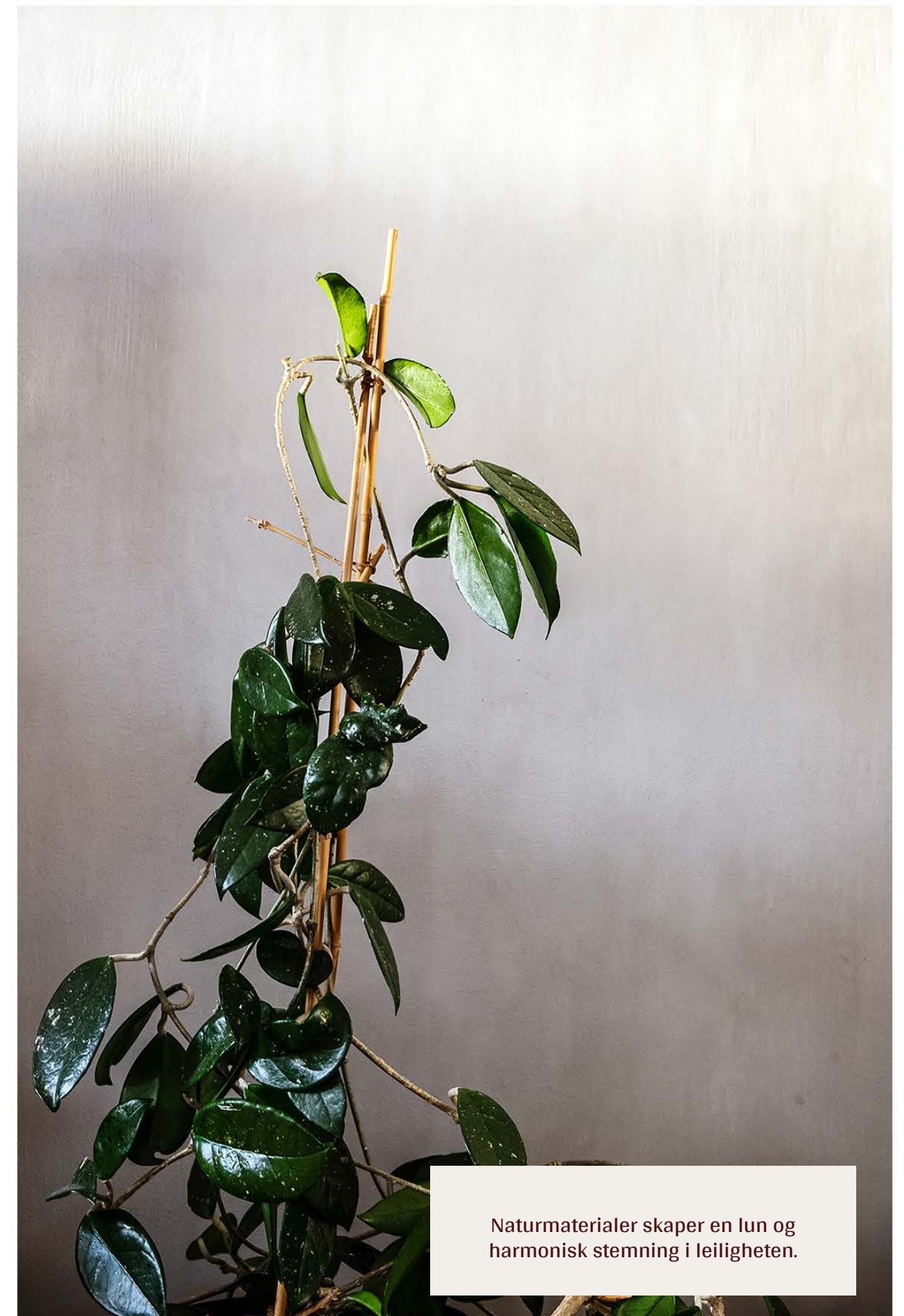


Utsikt fra stuen strekker seg videre helt opp til Grefsenkollen.

Her er det god plass til en stor lounge-sofagruppe, perfekt for avslapning og samvær.



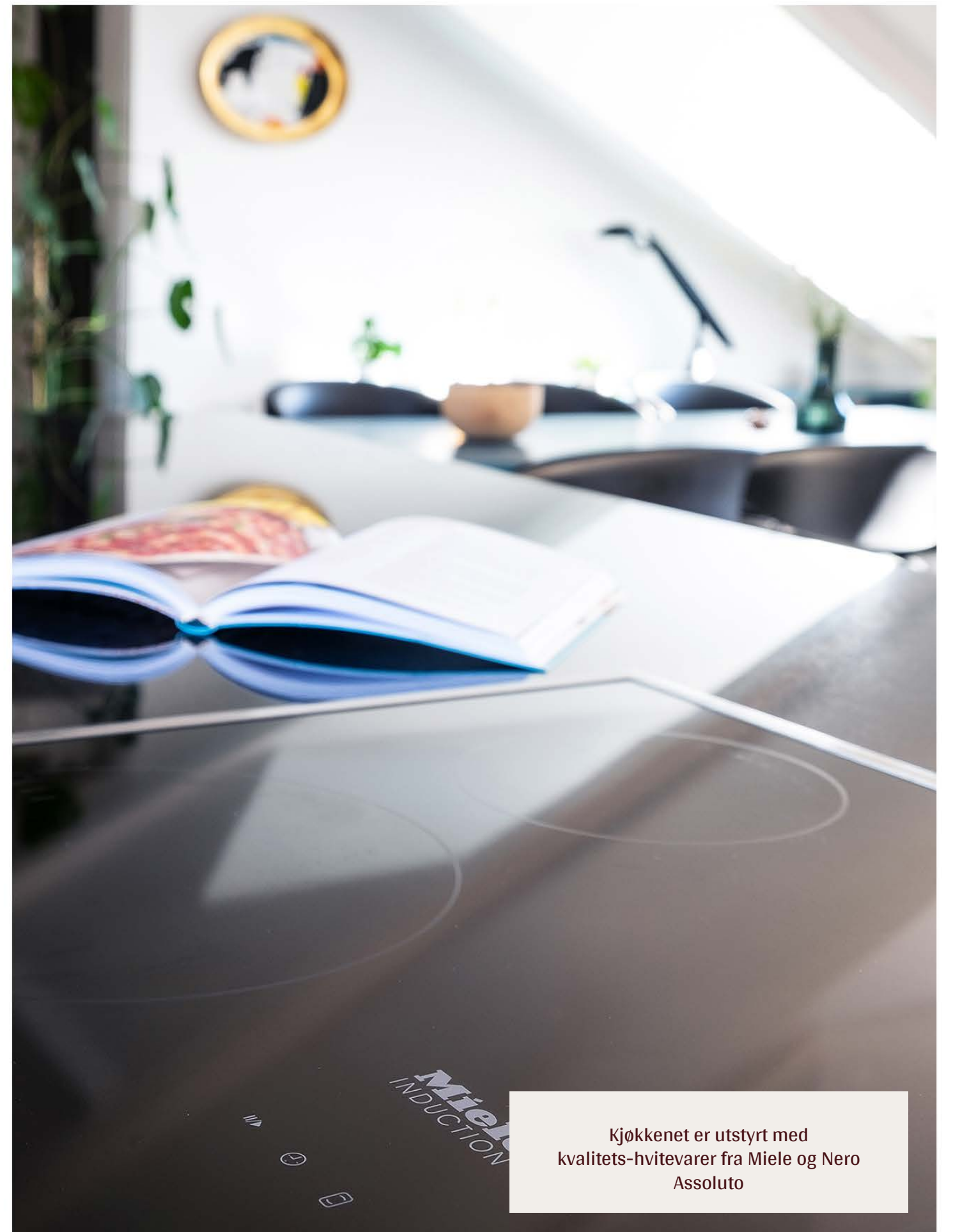
På kalde dager gir peisen rommet en ekstra dose kos og varme.



Naturmaterialer skaper en lun og harmonisk stemning i leiligheten.



Kjøkkenet er modernisert de siste årene med nye fronter og hvitevarer.



Kjøkkenet er utstyrt med
kvalitets-hvitevarer fra Miele og Nero
Assoluto



På varme dager blir den store takterrassen en forlengelse av den sosiale sonen.

Enkelt å servere fra kjøkkenet til terrassen gjennom de åpne vinduene.



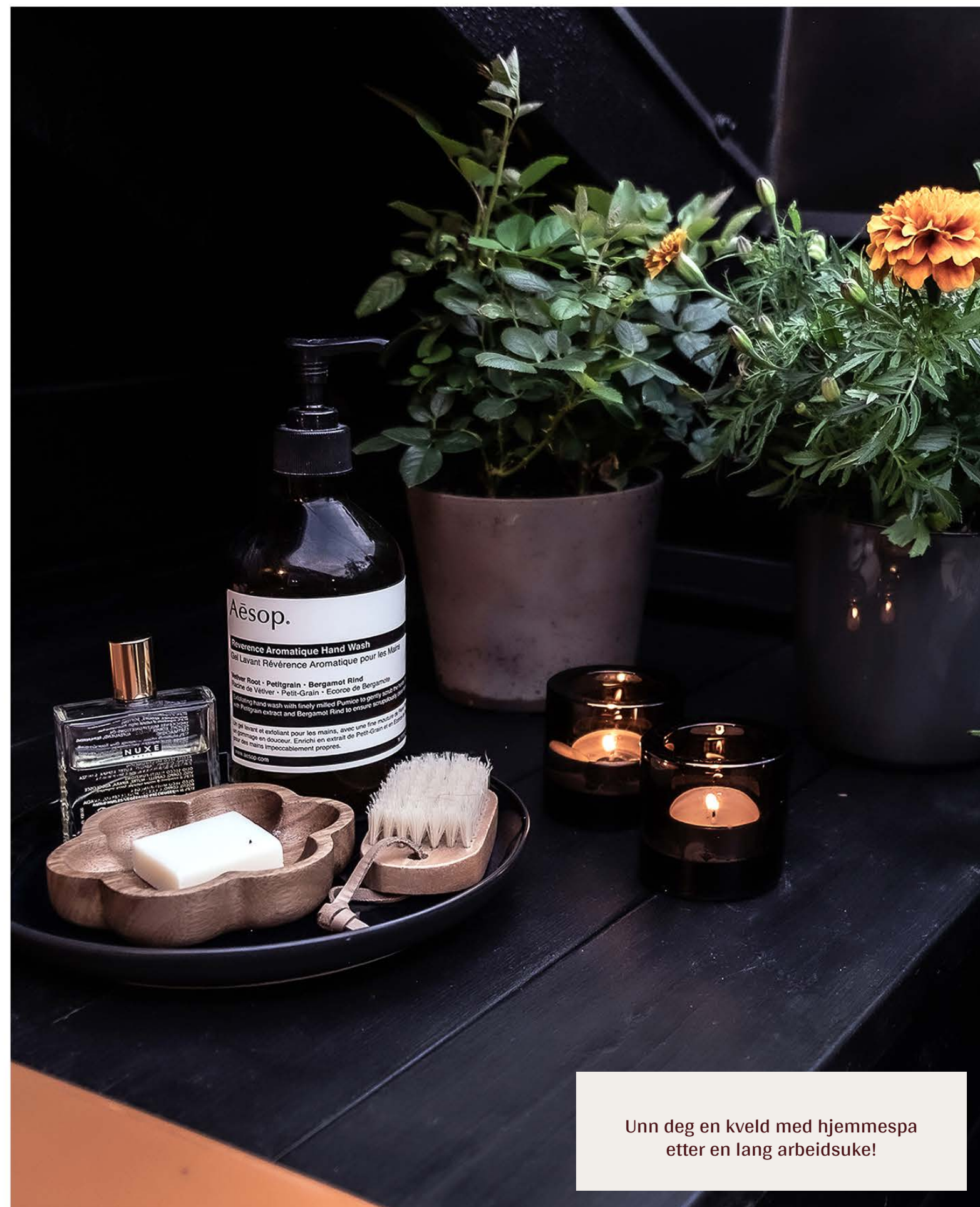
Med sine 13 kvm gir terrassen rikelig plass til sittegruppe og gassgrill.



På denne takterrassen får du både utsikt og flotte solforhold. Sol fra ca. kl. 11 til solnedgang i sommerhalvåret.



Slapp av med fri utsikt over takene i
Fredensborg.



Unn deg en kveld med hjemmespa
etter en lang arbeidsuke!



Kanskje er det deg som får oppleve
stemningsfulle kvelder her?

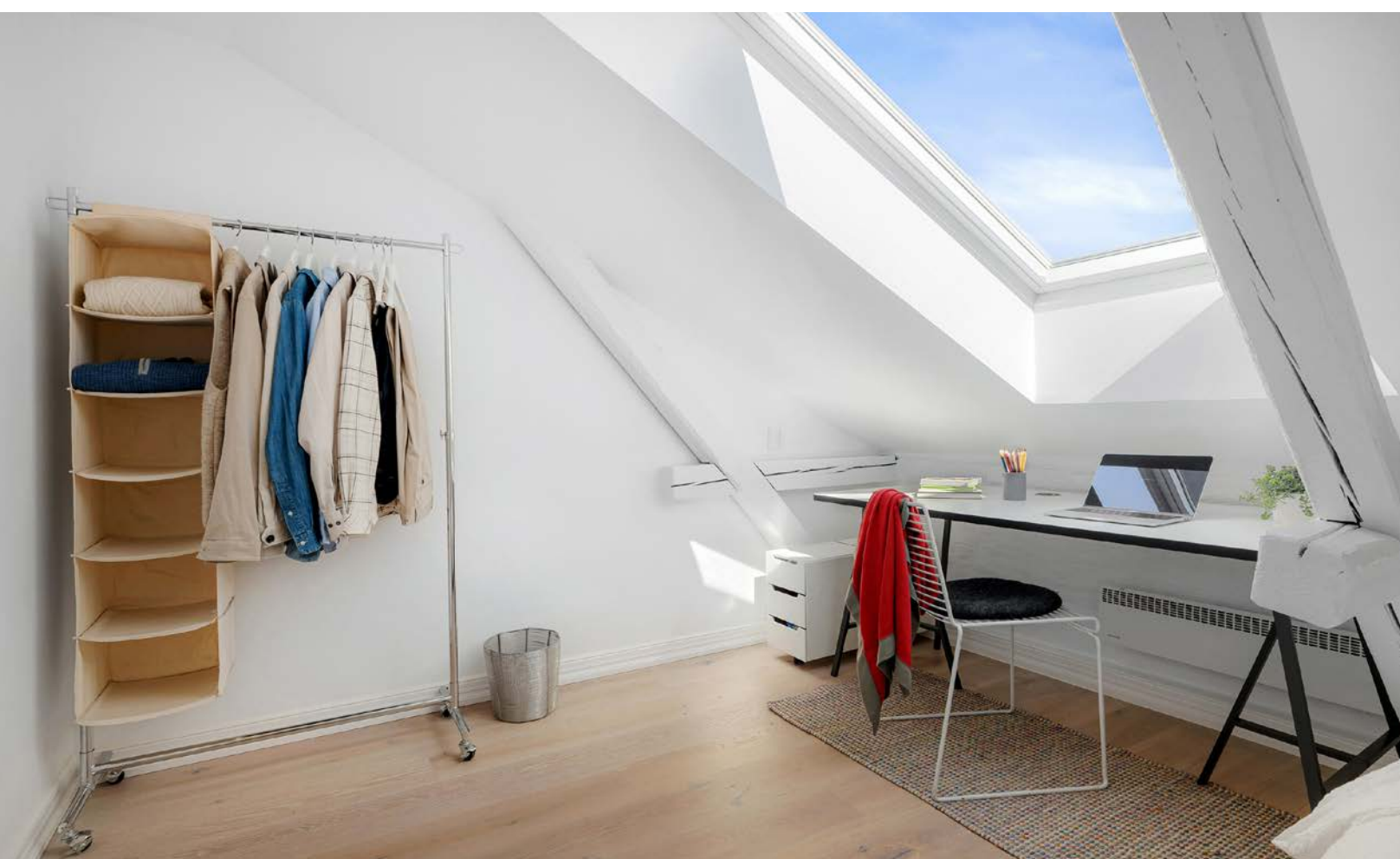


God morgen, Oslo!



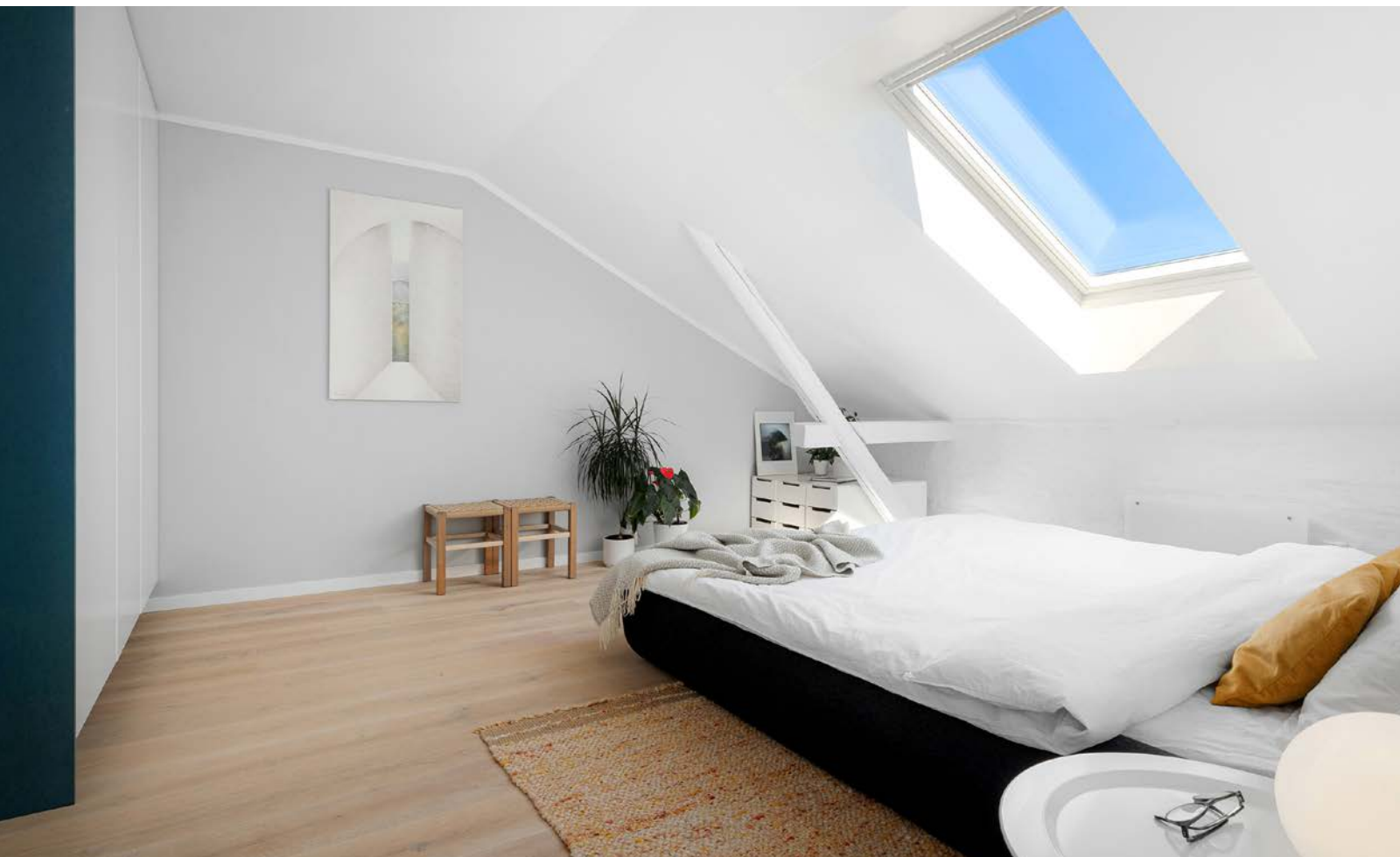
Mellomgangen gir tilgang til
leilighetens to soverom og bad.

Soverom 1 - Innred rommet etter behov. Gjesterom, barnerom eller hjemmekontor?
Du bestemmer!



I tillegg til sengen er det plass til oppbevaringsmøbler og en kontorløsning.

I hovedsoverommet er det god plass til stor dobbeltseng, garderobeløsning og ytterligere oppbevaringsmøbler.



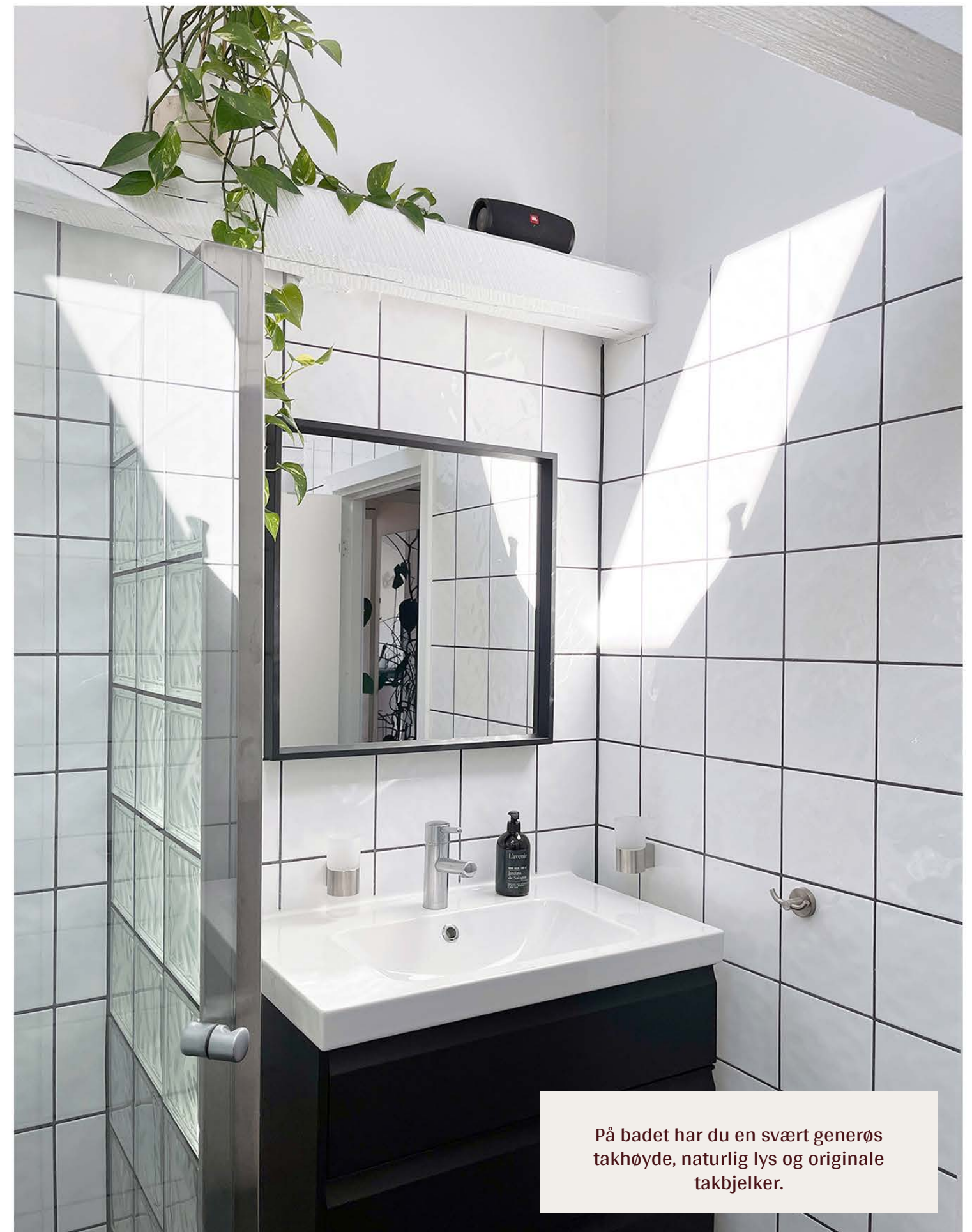
Senk hvilepulsen i dette fantastiske hovedsoverommet.



Her kan du sovne til måneskinnet.



Ved siden av soverommet ligger en mellomgang innredet med smarte hylleløsninger og god lagringsplass.



På badet har du en svært generøs takhøyde, naturlig lys og originale takbjelker.



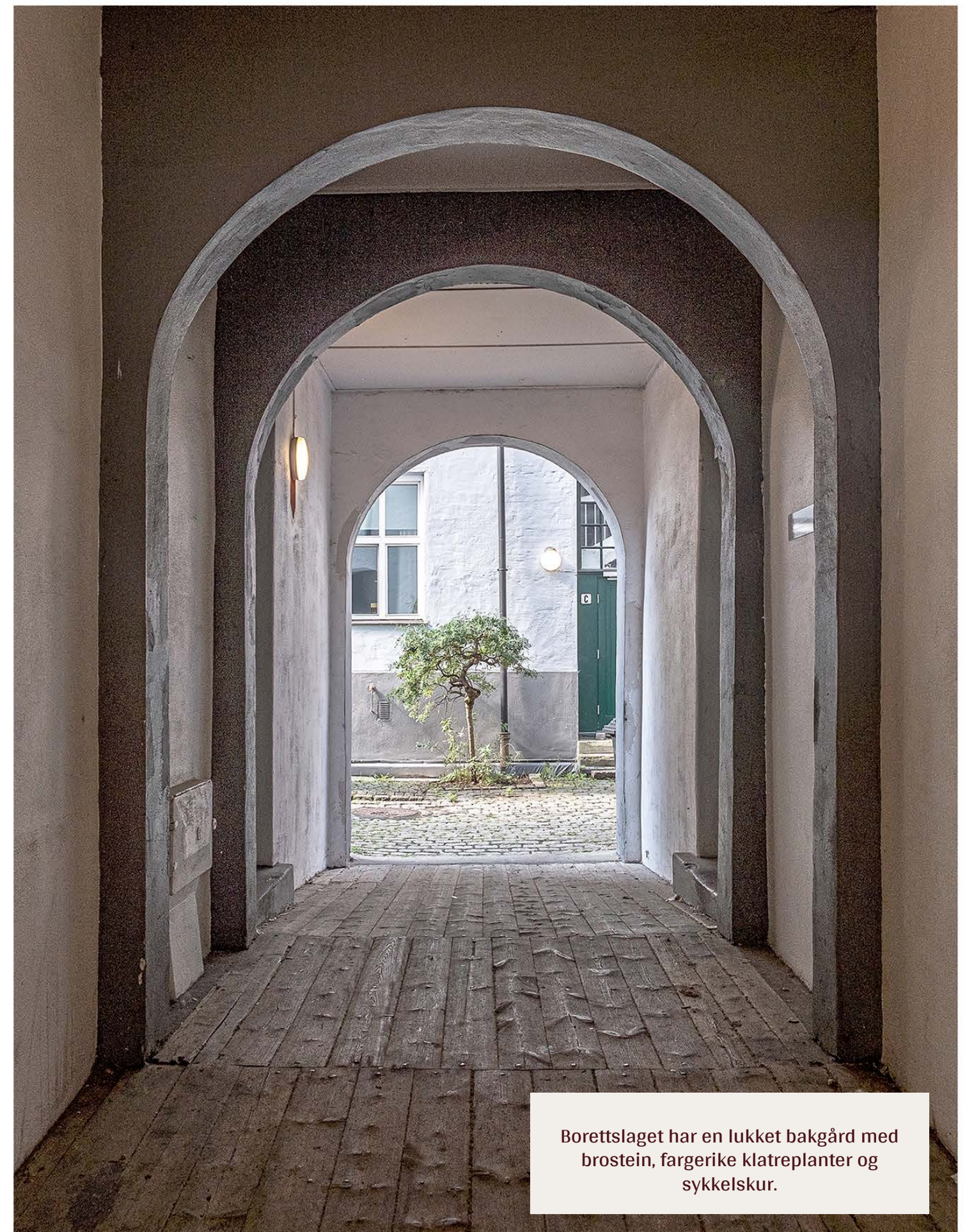
Rommet er klassisk og tidløst innredet, med praktiske løsninger og en luftig atmosfære.



Original teglstein er bevart og tilfører
leiligheten en deilig dose sjarm og sjel.



Smart garderobenisje ved inngangen gir god plass til både klær og sko.



Borettslaget har en lukket bakgård med
brostein, fargerike klatreplanter og
sykkelskur.



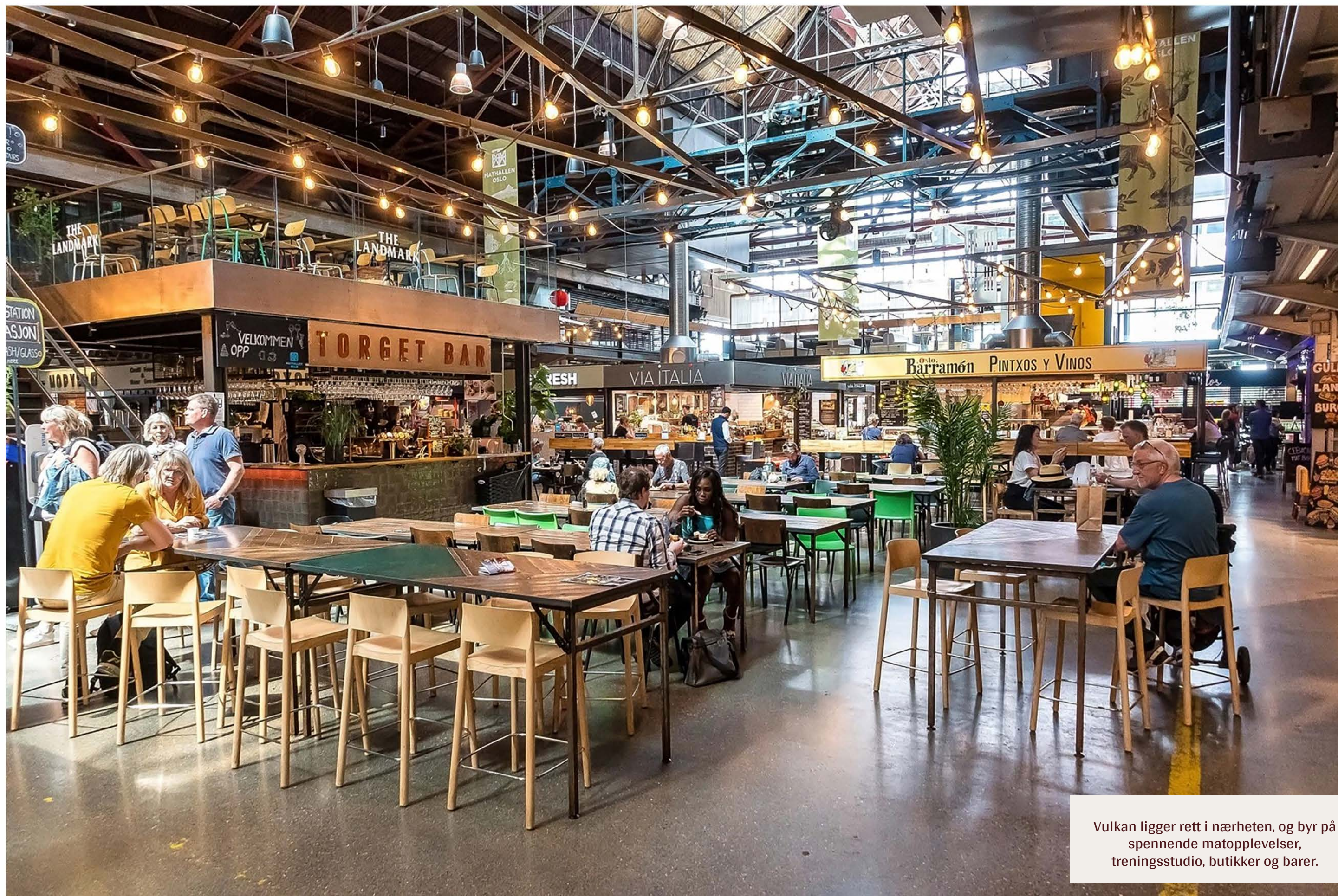
Bakgården kombinerer frodige trær med plen i ulike nivåer og hyggelige soner.



Leiligheten befinner seg på toppen av denne vakre klassiske bygården!



Populære restauranter i nabolaget.



Vulkan ligger rett i nærheten, og byr på spennende matopplevelser, treningsstudio, butikker og barer.



Idylliske turmuligheter langs Akerselva
og sjarmerende Damstredet.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 82 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje

13 m² (Terrasse)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer

leiligheten en kjellerbod på ca 5,0 m2.

Eier opplyser at det foreligger eksklusiv bruksrett til rom definert som mellomgang i leiligheten med beliggenhet mellom ett soverom og fellesgang/kaldtloft utenfor brannklassifiserte vegger/branncelle. Arealet i mellomgang og veggtykkelse mellom mellomgang/soverom og mellomgang/bad er medregnet i leilighetens gulvareal og bruksareal (BRA).

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 97 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

616 m²

Beliggenhet

Velkommen til populære Fredensborg!

Plasseringen er unik i Oslo, med nærhet til alt du måtte trenge av forretninger, kaféer, restauranter og underholdnings- og servicetilbud. Det er også kort gåavstand til skoler og universitet, som for eksempel Kunsthøyskolen, Arkitektur og designhøyskolen og Oslo Met. Det gode kollektivtilbudet i området gjør det dessuten også enkelt å komme seg rundt i byen, med stoppested for både buss og trikk rett i nærheten.

På Fredensborg finner du flere av byens mest velrennomerte restauranter. Her finner du blant annet Klosteret, Chez Colin, den nye hippe østers- og vinbaren EFF EFF og Nektar - alle en kort spasertur fra leiligheten. I Rosteds gate finner du dessuten restauranten Hyde med Michelin-stjerne. Hyde har tatt over Pjøltergeist sine tidligere lokaler og byr på nordisk mat av høy klasse. Kombinert med old-school hip hop i høytalerene og en avslappende atmosfære har de klart å bli til en av Oslos mest interessante restauranter.

Er du ute etter enklere mat har du Digg pizza, BurgerKing, Oslo Streetfood og Junk like i nærheten. Du finner også det populære spisestedet Koie Ramen et par minutter fra leiligheten. Rett rundt hjørnet ligger Torggata som de siste årene utviklet seg til å bli en av byens livligste og mest spennende gater. Her finner du et yrende liv, både på dagtid og kveldstid. Gaten er delt i to, med Youngstorget som et sentralt knutepunkt. I den vestlige delen av

Torggata finner du et godt utvalg av store og kjente merker, mens du i den østlige delen finner flere nisjebutikker og et stort spekter av populære og varierte serveringssteder. For den musikkinteresserte er det kun et par minutters gange til Rockefeller, Sentrum Scene og Blå.

Innen kort gangavstand, finner du det urbane og pulserende livet på Grünerløkka, kulturtilbudet og fjorden i Bjørvika og shopping og servicetilbud i Karl Johan og i sentrum.

Er du av den aktive typen finner du utendørs treningsapparat i Kristparken. Her er det også basketballbane og bordtennisbord. SATS finner du i Akersgata og på Schous Plass. Du finner fine turmuligheter langs Akerselva, og en rekke grøntområder i nærheten. Her ligger Kubaparken, St.hanshaugen park, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken i nærheten. Det er mange sykkelstativer med bysykkel-tilbud i nærheten. Bysykel er et godt alternativ til kollektiv transport gjennom sommerhalvåret.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 0.2 km

Hammersborg barnehage (1-5 år) 0.3 km

Nedregate barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skoler:

Møllergata skole (1-7 kl.) 0.2 km

St Sunniva skole (1-10 kl.) 0.5 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 1.2 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.3 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 1.7 km

Elvebakken videregående skole 0.3 km

Edvard Munch videregående skole, 8 min gange

Skolekrets

Boligen sogner til Møllegata kole. Elever går enten videre til Sofienberg skole eller Fagerborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Møllerveien (Linje 34, 54) 0.1 km

Nybrua i Storgata (Linje 11, 12, 17, 18) 0.6 km

T-bane fra Stortinget (Linje 1, 2, 3, 4, 5)

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.2 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekktet med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Fasaden fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men behov for mindre lokale utbedringer må forventes. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen dette fremkommer ved bl.a skjevheter i gulv i leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entre, gang, mellomgang med utgang til fellesareal, bad/wc, åpent kjøkken med utgang takterrasse, stue og 2 soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Takterrasse
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Det ble registrert vannspeil i bunn av dyp slukbrønn, noe som indikerer at gulvsluk med vannlås er benyttet ved avrenningspunkt i støpt terrassegulv. Det er ikke bygningsteknisk anbefalt å benytte vannlås i utendørs gulvsluk på grunn av frostproblematikk (vannmengde beliggende statisk i ro). Det ble heller ikke registrert varmekabel i gulvsluket/slukbrønnen. Forholdet anses som en funksjonsfeil med tanke påfrostproblematikk i gulvsluket. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket og tettesjikt/membran i dyp slukbrønn på grunn av overliggende støp og masse. Ukjent hvilke type tettesjikt/tekking som er benyttet i gulv i 1993, det antas smøremembran eller foliemembran og med tanke på disse produktene har membran/tettesjikt nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktninger. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjøre tiltak med tanke på frostproblematikk i nedstøpt gulvsluk med vannlås i terrassegulv.

Avløpsrør

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner i bad og kjøkken ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av vanskelig tilgjengelighet i bad og mangel på riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel i kjøkken.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra ca 1993.

Ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på en mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 4,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 4,0 cm over en lokal

lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (stort), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue og ett soverom (lite). Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Badet ble oppført i ca 1993 med bl.a plast hovedsluk, senere er badet pusset opp i ca 2004 med antatt ny påstøp på gulv, nytt hjelpesluk i dusjsone, nye gulv- og veggfliser samt nytt sanitærutstyr.
Sanitærutstyr i bad: Porselensservant (2019) med ettgreps servantbatteri og servantskap.
Veggmontert speil over servant. 4 veggmonterte skap (2019). Veggklosett. Dusjnisje av glassbyggerstein og med dør av herdet glass samt termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskinsøyle.
Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til veggklosett, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone. Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet ved at brannklassifiserte vegger/branncelle går mellom definert mellomgang og bad samt mellom fellesareal og

bad. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone fungerer tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1993.
Anbefalte tiltak: Full rehabilitering av badet med skifte av membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Se tilstandsrapport datert 03.09.25 for ytterligere informasjon.

Oppsummering av selgers egenerklæring:
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Ny servant. 2019. Arbeid utført av Assemblin

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Aquastop montert på kaldt- og varmtvannsinntak i kjøkken. Waterguard montert i benk med sensorsløfte. Ny oppvaskkum og kjøkkenbatteri. Utekran på terrassen. 2019. Arbeid utført av Assemblin.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Beskrivelse: Kjelleren kan føles fuktig etter regn.Kjenner du til om det er/har vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Beskrivelse: Det oppstod en lekkasje fra takterrassen og ned til underliggende leilighet i februar 2019, ved stor mengder smeltevann. Forholdet ble utbedret gjennom Reco Bygg og Skadeteknikk AS på vegne av sameiets forsikringsselskap. Gulvbeslag rundt terrassegulv, overliggende takrenner og snøfangere ble utbedret/montert nytt i regi av borrettslaget/sameiet. Utbedringsarbeid ble utført av Gotthárd GT Blikk. Det har ikke vært noen problemer siden.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Se tilstandsrapport for måling av skjevheter i gulv.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Korrigering av tre små avvik etter tilsynsrapport utført av Elvia. Arbeid utført av Vestre Aker Elektro AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Beskrivelse: Kontroll utført av Elvia i 2022.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Kaldt- og varmtvannstilførsel via plastslange fra frostfri vannutkast montert på vegg i 2019. I tillegg se svar på spørsmål nr.6. Arbeid utført av Assemblin / Gotthárd GT Blikk.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?
Ja. Beskrivelse: Brenneriveien 1 og Hausmanns gate 42 - Oppføring av boligbygg og rehabilitering av eksisterende bygård. Saksnummer 202318112.

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.

Medfølger ikke:
- henger på vegg på hovedsoverom
- hyllesystem i sølv i mellomgang/bod
- vaskemaskin og tørketrommel

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
Det er innstallert fibernett i gården.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C. (Deichmans gate og Idungate).

Priser beboerparkering:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Mulighet for leie av p-plass i garasjeanlegg i området f.eks Fredensborgveien 47.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
86231324

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad, fra ca 1993.
Peis i stuen.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

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

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 647 447

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 589 786

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett 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
Avdrag OBOS kr. 574,75
Renter OBOS kr. 922,00
Internett kr. 260,00
Felleskostnader kr. 4 217,00 (v.vann, komm.avgifter,

trappevask, forr.førsel, øvrige driftskostnader)

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5974

Andel Fellesgjeld
Kr 175 407

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
15.07.2025

Kommentar fellesgjeld
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207872695
Restsaldo: 175 406,48
Kapitalkostnader: 1 470,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 406,82,-, pr. dags dato.

Andel fellesformue
Kr 30 786

Andel fellesformue dato
15.07.2025

Borettslaget
Borettslagsnavn

Maridalsveien 4

Organisasjonsnummer
966180129

Andelsnummer
17

Om borettslaget
Borettslaget består av 17 andeler.

Selskapet eier 88,7 % av Sameiet Maridalsveien 4, selskap nr 8192. Selskapet har proratarisk ansvar for den samlede gjelden i 8192, og garantiansvaret referer seg til 88,7% av den samlede gjelden kr. 143.873,-

Styreleder er Sigurd Normann Kristiansen.

Vedlikeholdsarbeider utført senere år:
- Bygging av sykkelstur
- LED-belysning i fellesområdene
- Installering av digital porttelefon.
- Innstallering av fibernett.
- Ny varmvannsbereder.
- Reforhandlet diverse leverandøravtaler.
- Innstallert rekkverk på fellestrappene.
- Nymalt oppgang B.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207872695
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99%
Restsaldo 2 197 358,00
Innfrielsesdato: 30.04.2040
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning.

Kan oversendes ved forespørsel til megler.

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
Borettslagets vedtekter og husordensregler er

innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
§ 3 – Husdyrhold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eiere av utekatter oppfordres til å sterilisere/ kastrere katten/e.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapning av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
6. Kommer det inn skriftelige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører

OBF

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 396, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.Andelsnr. 17 i Maridalsveien 4 med orgnr. 966180129

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/396/4:
12.02.1880 - Dokumentnr: 924337 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1991 - Dokumentnr: 2057 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:12
Rett til atkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging. Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1992 - Dokumentnr: 5713 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 810/934

31.08.1989 - Dokumentnr: 58579 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:29
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1989 - Dokumentnr: 58579 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:29
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1992 - Dokumentnr: 36593 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:146
Bestemmelse om bruksrett til gårdsrom, samt rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen v/ direktør for etat for eiendom og utbygging.

22.05.1995 - Dokumentnr: 25985 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1997 - Dokumentnr: 37305 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:565 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:565 Snr:2
Bruksrett til uteareale.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2002 - Dokumentnr: 33817 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:5
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandar
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for

Eiendoms-og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2002 - Dokumentnr: 40328 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:24
Rett til bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2007 - Dokumentnr: 170858 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:8
Bruksrett av uteareal.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende foreligger:
Ferdigattest - Maridalsveien 4. Arbeidets art: (Utbedring + innredning av leil. på loft i henhold til Approbasjon innlevert 10.02.1988), datert 10.05.1994.
Ferdigattest - Maridalsveien 4. Tiltaksart: Endring/ reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av 7 piper). Datert 13.09.2017.

Bygningstegninger:
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av ing. Vidar Aarnes, datert 10.02.1994, bortsett fra at inntegnet lettvegg mellom entre og stue/kjøkken er fjernet. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.

Vei, vann og avløp
Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/ fornyelsesområde, reg. best. S-3785.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er på gul liste.

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.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Omk. kjøper beskrivelse
8 550 000 (Prisantydning)

175 407 (Andel av fellesgjeld)

8 725 407 (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)

8 726 757 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 734 657 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 737 457 (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.

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. 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.

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.

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.

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,- (pr. stk). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16805,-. Dersom handel ikke kommer i

stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

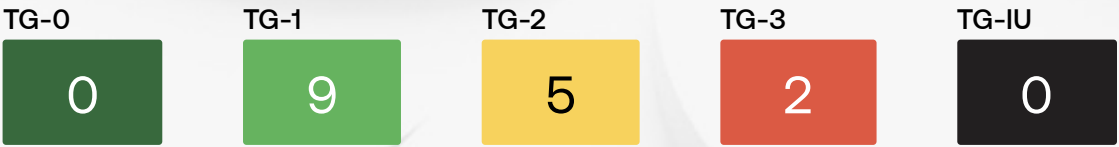
04.09.2025

Maridalsveien 4B 0178 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1882
BRA: 82 m²
BRA (ny arealstandard): 87 m²
BRA-i (ny arealstandard): 82 m²

Samlet vurdering



GNR: 208 BNR: 396 ANR: 17

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Maridalsveien 4B
0178 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34506>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 4,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom (stort), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue og ett soverom (lite).

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført i ca 1993 med bl.a plast hovedsluk, senere er badet pusset opp i ca 2004 med antatt ny påstøp på gulv, nytt hjelpesluk i dusjsone, nye gulv- og veggfliser samt nytt sanitærutstyr.

Sanitærutstyr i bad:
Porselensservant (2019) med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant. 4 veggmonterte skap (2019). Veggklosett. Dusjnise av glassbyggerstein og med dør av herdet glass samt termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskinsøyle.

Det er ikke etablert noen drencåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til veggklosett, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone.
Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet ved at brannklassifiserte vegger/branncelle går mellom definert mellomgang og bad samt mellom fellesareal og bad.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone fungerer tilfredstillende.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1993.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.8.2025	4.9.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Pavlina Lucas	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Pål Rønning

Telefon:

99511869

Firma:

Rønning Eiendomstaksering AS

Epost:

paal@taksthuset.no

Adresse:

Heggelibakken 4, 0375 OSLO





Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget sitt ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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.

Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Maridalsveien 4B, 0178 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	208	Bruksnr:	396	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	17	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1882 - Kaldtloft ble utbygget til boligformål i ca 1993.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til boligformål i ca 1993.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Maridalsveien.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besikttet på befaringsdag.

Fasaden fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men behov for mindre lokale utbedringer må forventes.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen dette fremkommer ved bl.a skjevheter i gulv i leiligheten.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier: 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger. 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst. 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger. Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje/loft	82	80	2	Entre, gang, mellomgang med utgang til fellesareal, bad/wc, åpent kjøkken med utgang takterrasse, stue og 2 soverom.	Garderoberom.
Totalt m²	82	80	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje/loft	82	82	0	0	13
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	87	82	5	0	13

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje/loft	97	82	15
Totalt m²	97	82	15

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,0 m2. Eier opplyser at det foreligger eksklusiv bruksrett til rom definert som mellomgang i leiligheten med beliggenhet mellom ett soverom og fellesgang/kaldtloft utenfor brannklassifiserte vegger/branncelle. Arealet i mellomgang og veggtykkelse mellom mellomgang/soverom og mellomgang/bad er medregnet i leilighetens gulvareal og bruksareal (BRA). Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 97 m2.
--

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Vestvendt takterrasse på ca 13 m2 med utelys, strømuttak, samt innebygget badekar med kaldt- og varmtvanns vanntilførsel via plastslange fra frostfri vannutkaster montert på vegg. Avløp fra badekar via slange tilkoblet badekarventil ført under oppforet tregulv. Avløpsslangen er ikke ført helt frem til gulvsluk, men avsluttet ca halveis. Terrassen er oppført med støpt gulv med overliggende terrassebord. Integrert gulvsluk/avrenningsrør i støpt gulv ført til nedløpsrør på yttervegg. Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra undergulv. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillend besiktigelse av støpt undergulv på grunn av overliggende trebord på gulv. Rekkverk i front og sidevegger er oppført i trekonstruksjon med utenpåliggende beiset liggende trepanel. Overliggende metall toppbeslag på sidevegger og rekkverk i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er oppført i ca 1993.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 100 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av støpt gulv under oppforet tregulv. Det antas at undergulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra. Takterrassen er oppført i ca 1993. Eier opplyser om vannlekkasje fra takterrassen og ned til underliggende leilighet i februar 2019, ved stor mengder smeltevann. Forholdet ble utbedret gjennom Reco Bygg og Skadeteknikk AS på vegne av sameiets forsikringsselskap. Gulvbeslag rundt terrassegulv, overliggende takrenner og snøfangere ble utbedret/montert nytt i regi av sameiet. Utbedringsarbeid ble utført av Gotthárd GT Blikk. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Det ble registrert vannspeil i bunn av dyp slukbrønn, noe som indikerer at gulvsluk med vannlås er benyttet ved avrenningspunkt i støpt terrassegulv. Det er ikke bygningsteknisk anbefalt å benytte vannlås i utendørs gulvsluk på grunn av frostproblematikk (vannmengde beliggende statisk i ro). Det ble heller ikke registrert varmekabel i gulvsluket/slukbrønnen. Forholdet anses som en funksjonsfeil med tanke på frostproblematikk i gulvsluket. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluket og tettesjikt/membran i dyp slukbrønn på grunn av overliggende støp og masse. Ukjent hvilke type tettesjikt/tekking som er benyttet i gulv i 1993, det antas smøremembran eller foliemembran og med tanke på disse produktene har membran/tettesjikt nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktninger. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjøre tiltak med tanke på frostproblematikk i nedstøpt gulvsluk med vannlås i terrassegulv.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2013 i stue. 3-lags isolerglass vinduer fra ca 2023 i åpent kjøkken. 3-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2015 og 2016 i begge soverom, bad og åpent kjøkken. Takvindu i bad og åpent kjøkken er ikke funksjonstestet eller besiktiget på grunn av manglende tilgjengelighet da vinduene har en høy plassering i takflaten. 3-lags isolerglass vindu i dør til takterrasse fra 2022. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra luftespalter i vindusgrep til takvinduer. Dør mot felles trappeoppgang (hovedtrapp) er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås. Enkel, profilert tredør mellom definert mellomgang (bruksrett til leiligheten) og felles kaldtloft er ikke brannklassifisert. Dør mellom ett soverom og definert mellomgang er brann- og lydklassifisert (EI60 og dB40), fra ca 2018.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For tidspunkt for utskiftning av vinduer og dører se overliggende punkt.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 4,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom (lite), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom (stort), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue og ett soverom (lite). Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Skorsteiner i Maridalsveien 4 er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2017 med syrefaste stålrør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2019. Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv i stue.	
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i stue, forøvrig vender pipemur ut mot yttervegg og kan derfor ikke besiktiges. Alle 4 sider av tegl pipeløp i entre/stue kan besiktiges. Pipeløpet er ikke tilknyttet ildsted i leiligheten. 2 sider av pipeløp i ett soverom (stort) kan besiktiges. Pipeløpet er ikke tilknyttet ildsted i leiligheten. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste rør, i henhold til brannforskrifter. Det ble ikke registrert nevneverdige avvik ved besiktigelse av pipemur i stue, entre/stue og i ett soverom (stort). Det ble fremvist «Avsluttet tilsynssak» fra Brann- og redningsetaten for sameiet Maridalsveien 4, datert 08.12.2020. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med utgang til takterrasse: Sorte, glattlakkerte MDF-plater som fronter med mørk granitt benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ballofix stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløfte. Komfyrvakt er ikke etablert. Eier opplyser at dørfronter, oppvaskum, kjøkkenbatteri og hvitevarer er fra 2019, bortsett fra komfyr fra 2022. Skapstammer og benkeplate fra ukjent år. Dørfronter til kjøl/frys er noe trege å åpne/lukke på grunn av berøring med skapstamme og har behov for justering. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2021, montert hengende fra tak.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert bra sug gjennom ventilatoren.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av ing. Vidar Aarnes, datert 10.02:1994, bortsett fra at inntegnet lettvegg mellom entre og stue/kjøkken er fjernet. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Maridalsveien 4. Arbeidets art: (Utbedring + innredning av leil. på loft i henhold til Approbasjon innlevert 10.02:1988), datert 10.05:1994. Ferdigattest - Maridalsveien 4. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av 7 piper). Datert 13.09.2017.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, fra mai 2024. Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensorer i leiligheten samt i fellesareal, fra ca 2016.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1993 og 2019. Felles avløpsopplegg i gården er fra antatt ca 1993.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	
TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er benyttet som skjult rørføring i bad og i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1993. Felles varmtvannsberedere i kjelller, fra 2023 i henhold til eier. Felles kalt- og varmtvannsopplegg fra antatt ca 1993.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Hovedstoppekraner for bad er montert i vegg bak inspeksjonsluke i bad. Hovedstoppekraner var ikke mulig å funksjonsteste på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Ballofix hovedstppekraner for tappesteder i kjøkken, montert i benkeskap, var ikke mulig å funksjonsteste på grunn av mangel på riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel.	
TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner i bad og kjøkken ikke var mulig å funksjonsteste på grunn av vanskelig tilgjengelighet i bad og mangel på riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel i kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, fra ca 1993. Sikringsskapet er plassert i garderoberom med automatsikringer. Hovedsikring sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten. Elektriske anlegget i leiligheten i vesentlig grad fra ca 1993. 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ellektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022. Sak avsluttet med dokumentdato 04.07.2025. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra ca 1993.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke montert luftespalter i en vindusramme, men luftespalter er integrert i vindusgrep til takvinduer. TG-2 er satt med tanke på en mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet ble oppført i ca 1993 med bl.a plast hovedsluk, senere er badet pusset opp i ca 2004 med antatt ny påstøp på gulv, nytt hjelpesluk i dusjsone, nye gulv- og veggfliser samt nytt sanitærutstyr. Sanitærutstyr i bad: Porselensservant (2019) med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant. 4 veggmonterte skap (2019). Veggklosett. Dusjnise av glassbyggerstein og med dør av herdet glass samt termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskinsøyle. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til veggklosett, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone. Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet ved at brannklassifiserte vegger/branncelle går mellom definert mellomgang og bad samt mellom fellesareal og bad. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone fungerer tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra ca 1993.	
Anbefalte tiltak	
Full rehabilitering av badet med skifte av membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid.	
Utbedringskostnader	150 000 – 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, malt tregulv i åpent kjøkken, malte sponplater i mellomgang, forøvrig parkett.	
Parkettgulv er montert nytt i 2018, i henhold til eier.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser og malte plater i bad, mikrosement og malte plater i åpent kjøkken, mikrosement og malte plater/mur i stue, malte plater/mur i begge soverom, forøvrig malte plater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i alle rom	
Mønehøyde i stue er målt til ca 3,23 m på høyeste nivå under skråtak.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dører til bad og begge soverom fra 2021.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner, montert ny i 2025, koblet opp mot mobiltelefon. Fastmonterte garderobeskap i ett soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250218

Selger 1 navn

Pavlina Lucas

Gateadresse

Maridalsveien 4B

Poststed

OSLO

Postnr

0178

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

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

86231324

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny servant. 2019

Arbeid utført av

Assemblin

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Aquastop montert på kaldt- og varmtvannsinntak i kjøkken. Waterguard montert i benk med sensorsløfte. Ny oppvaskkum og kjøkkenbatteri. Utekran på terrassen. 2019

Arbeid utført av

Assemblin

Filer

Assemblin 2019 .PDF

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren kan føles fuktig etter regn.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det oppstod en lekkasje fra takterrassen og ned til underliggende leilighet i februar 2019, ved stor mengder smeltevann. Forholdet ble utbedret gjennom Reco Bygg og Skadeteknikk AS på vegne av sameiets forsikringsselskap. Gulvbeslag rundt terrassegulv, overliggende takrenner og snøfangere ble utbedret/montert nytt i regi av borretslaget/sameiet. Utbedringsarbeid ble utført av Gotthárd GT Blikk. Det har ikke vært noen problemer siden.

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

Beskrivelse

Se tilstandsrapport for måling av skjevheter i gulv.

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Korrigerig av tre små avvik etter tilsynsrapport utført av Elvia.

Arbeid utført av

Vestre Aker Elektro AS

Filer

VAE Faktura-12076.pdf

Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

Sak avsluttet.pdf

Initialer selger: PL

2

109

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei☐ Ja

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll utført av Elvia i 2022.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kaldt- og varmtvannstilførsel via plastslange fra frostfri vannutkast montert på vegg i 2019. I tillegg se svar på spørsmål nr.6

Arbeid utført av

Assemblin / Gotthård GT Blikk

Filer

Assemblin 2019 .PDF

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

Brenneriveien 1 og Hausmanns gate 42 - Oppføring av boligbygg og rehabilitering av eksisterende bygård. Saksnummer 202318112

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

Document reference: 1002250218

Initialer selger: PL

3

110

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

☒ Nei☐ Ja

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

Initialer selger: PL

4

Document reference: 1002250218

111

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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: 1002250218

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pavlina Lucas	98f37603db7b21c1cf7473 cfb6726a23bfab8d05	04.09.2025 09:43:01 UTC	Signer authenticated by One time code

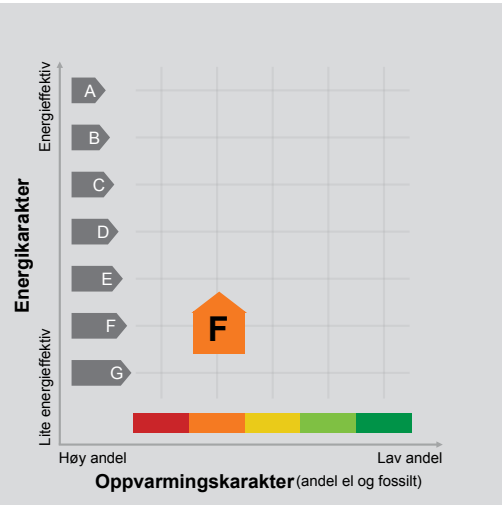
Document reference: 1002250218

- 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/developper>

ENERGIATTEST



Adresse	Maridalsveien 4B
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	396
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80477953
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-143542
Dato	03.07.2025



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 7 456 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 456 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1994
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Maridalsveien 4B - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 357 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	1 min	0.1 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min	0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min	

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	2 min	0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min	1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min	0.3 km
Edvard Munch videregående skole	8 min	



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

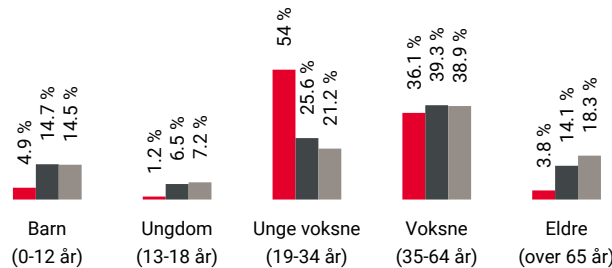


Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	3 min	0.2 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min	0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Fredensborg	1 min	
Joker Møllergata Søndagsåpent	3 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

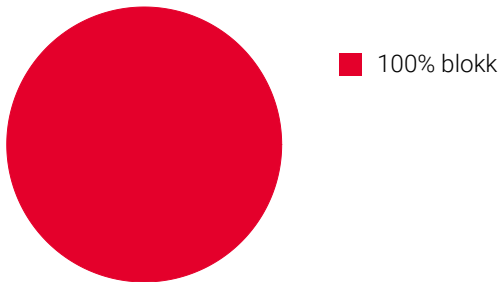


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal Aktivitetshall	3 min	0.3 km
Møllergata skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
SiO Athletica Vulkan	6 min	
Torggata Bad Tr.senter	6 min	

Boligmasse



«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

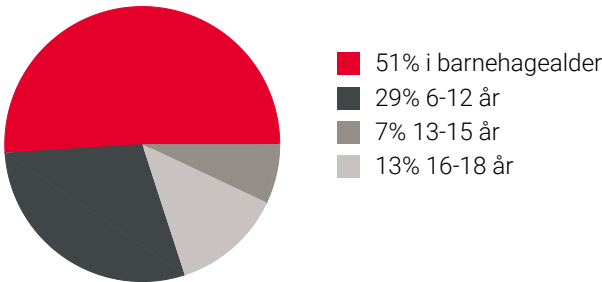
Sitat fra en lokalkjent



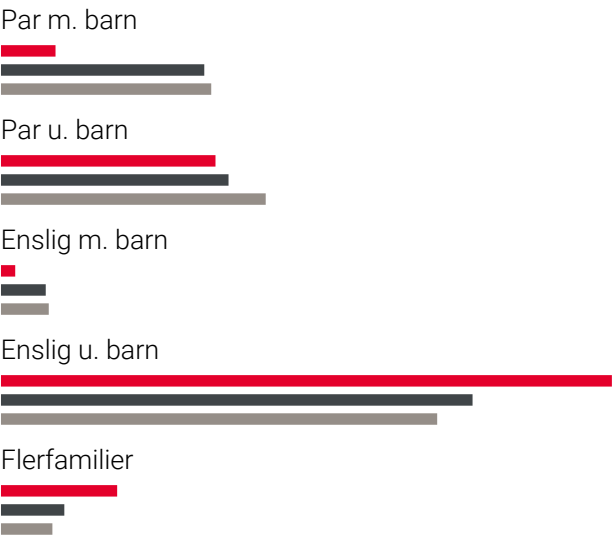
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Vitusapotek Vulkan	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

60%

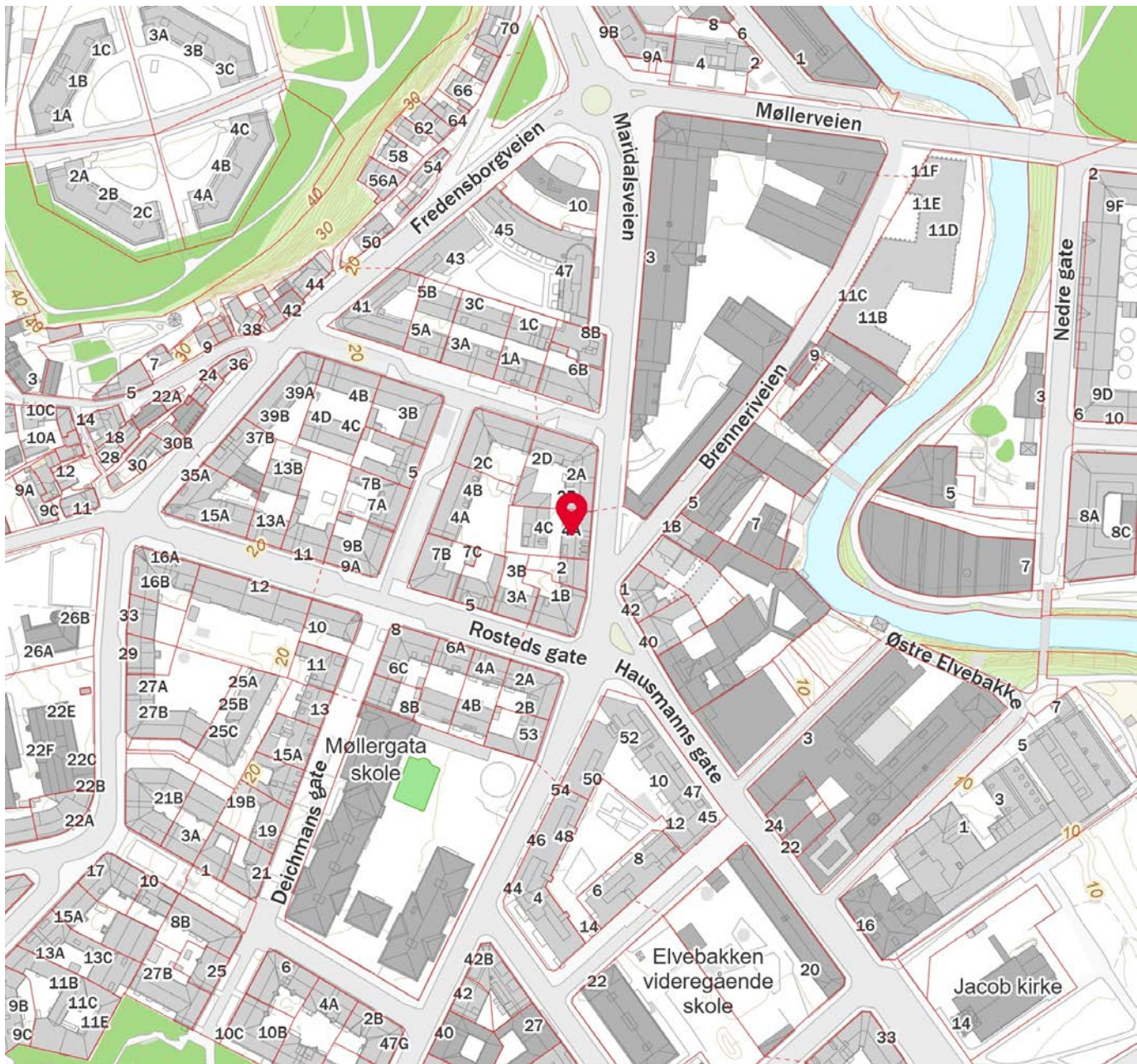
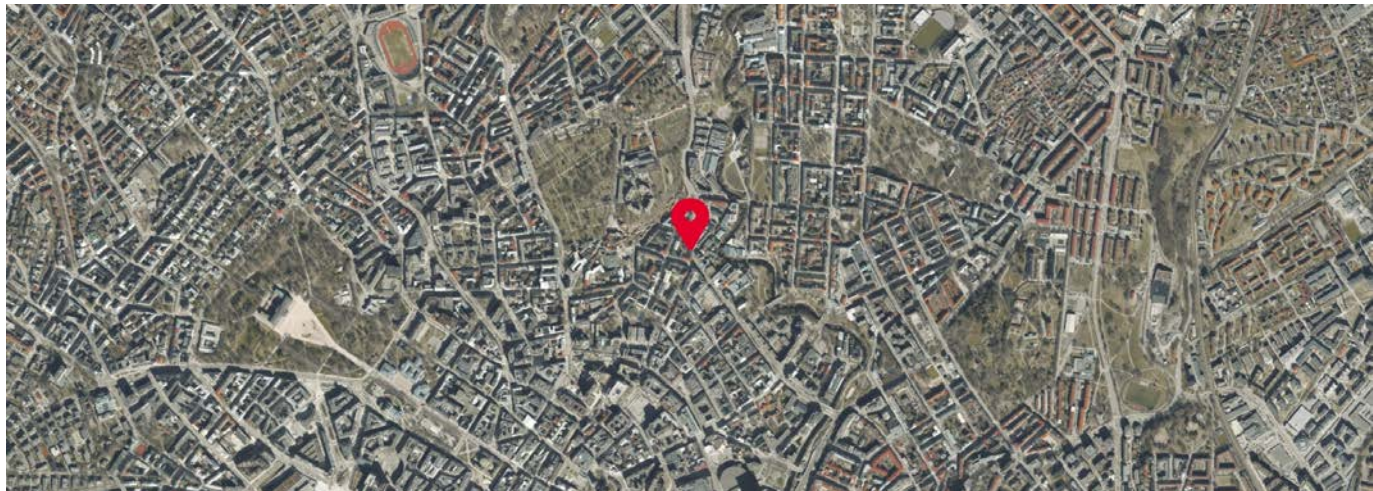
Fredensborg

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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



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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Maridalsveien 4B
0178 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre