



aktiv.

Maridalsveien 196, 0469 OSLO

**Strøken 2-roms selveier | Solrik  
balkong | Bad og kjøkken fra 22 |  
Lave felleskostnader | Mulighet for  
parkering\***



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502  
**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 808 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 657,-  
**Selger:** Marie Helene Øvrum

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 38/40 kvm  
**Tomtstr.:** 869 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 222, bnr. 121  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1008250027

# Strøken 2-roms selveier | Solrik balkong | Bad og kjøkken fra 22 | Lave felleskostnader

Velkommen til Maridalsveien 196 - En delikat og pen 2-roms selveierleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning med stue som har plass til sofa og spisebord, separat kjøkken fra 22 med integrerte hvitevarer, soverom med plass til dobbeltseng, garderobe, delikat baderom fra 22 og entré med skyvedørgarderobe. Store vinduer sørger for en lys og luftig atmosfære. Her får du også gleden av en herlig balkong på 3 kvm med ettermiddagssol. Flott beliggenhet i en rolig enveiskjørt sidegate på Bjølsen. Kort vei til sentrum og Storo sorsenter, og gode turmuligheter ved Akerselva.

Merk deg dette:

- Parkeringsleie\*
- Bod og felles vaskerom på loft
- Flott bakgård og felles bakhage
- Lave felleskost.
- Baderom fra 22
- IKEA kjøkken fra 22/23
- Overflater 22
- Gode oppbevaringsløsninger



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	19
Om eiendommen .....	26
Eierskifterapport .....	40
Egenerklæring .....	54
Megleropplysninger .....	58
Vedtekter .....	61
Nabolagsprofil .....	63
Forbrukerinformasjon .....	78
Budskjema .....	79



Leiligheten er innredet med tidsriktige og behagelige farge- og materialvalg. Rommet har plass til sofa med tilhørende møblement samt spisebordsgruppe - alt etter ønske og behov.

Det første du legger merke til er de store vindusflatene som bidrar til å gi godt med naturlig lysinnslipp i rommet.







Fra stuen er det utgang til boligens balkong med fint utsyn mot båkgården.

Her kan du nyte varme sommerdager og ettermiddagssol i hyggelige lag. Det er plass til balkongmøblement, grill og beplantning. Montert utestikk. Balkongen var ny i 2018.



Strøken IKEA-kjøkkeninnredning fra 22/23 med slette fronter og laminert benkeplate fra benkeplatespesialisten. Godt med innlys fra stort vindu over kjøkkenbenken. Integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn.



Delikat baderom fra 2022 med våtromsplater på vegger og gulv med Terazzo-fliser og varmekabler. Høyt skap og praktiske hyller for oppbevaring.

Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett og stort, nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører. Plass til stor vaskemaskin.



Boligens lune soverom har plass til stor dobbeltseng. Rommet er malt i en behagelig farge både på vegger og i tak.

Smart oppbevaring under Malm IKEA-seng. Sengerammen medfølger salget. Rommet er 2 meter bredt og har stikkontakt i sengerammen på begge sider.





Her blir du møtt av en lys entré med dyp skyvedørsgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass, flislagt gulv med varmekabler og høyt speil.

Eget garderoberom med plass til bla. koffertar, sekker, kasser og alt man måtte trenge å lagre på smarte hyller hele veien rundt.

To lure «slotter» ved hver side av skap - perfekt for lagring av lange kjoler eller høye ting som tørkestativ.

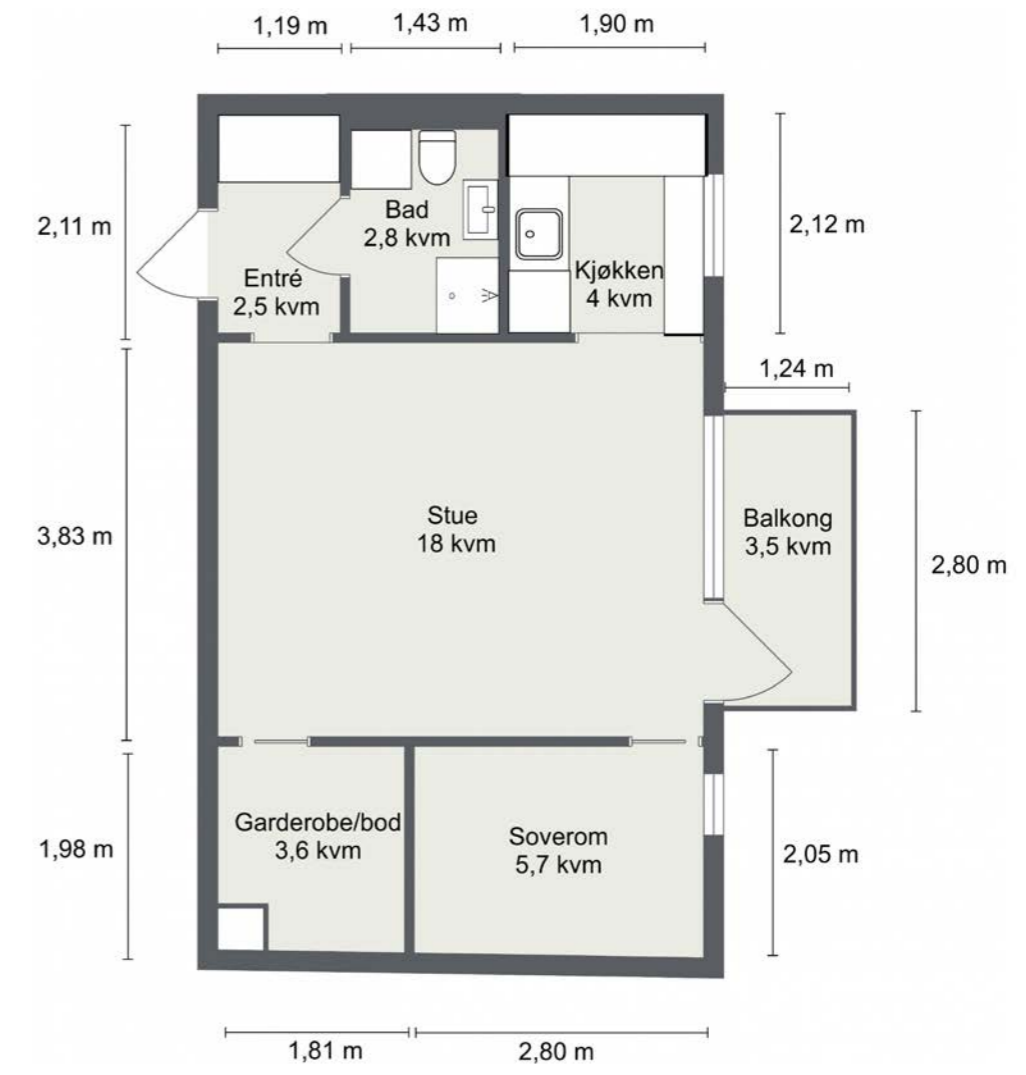




# Plantegning

2. etasje

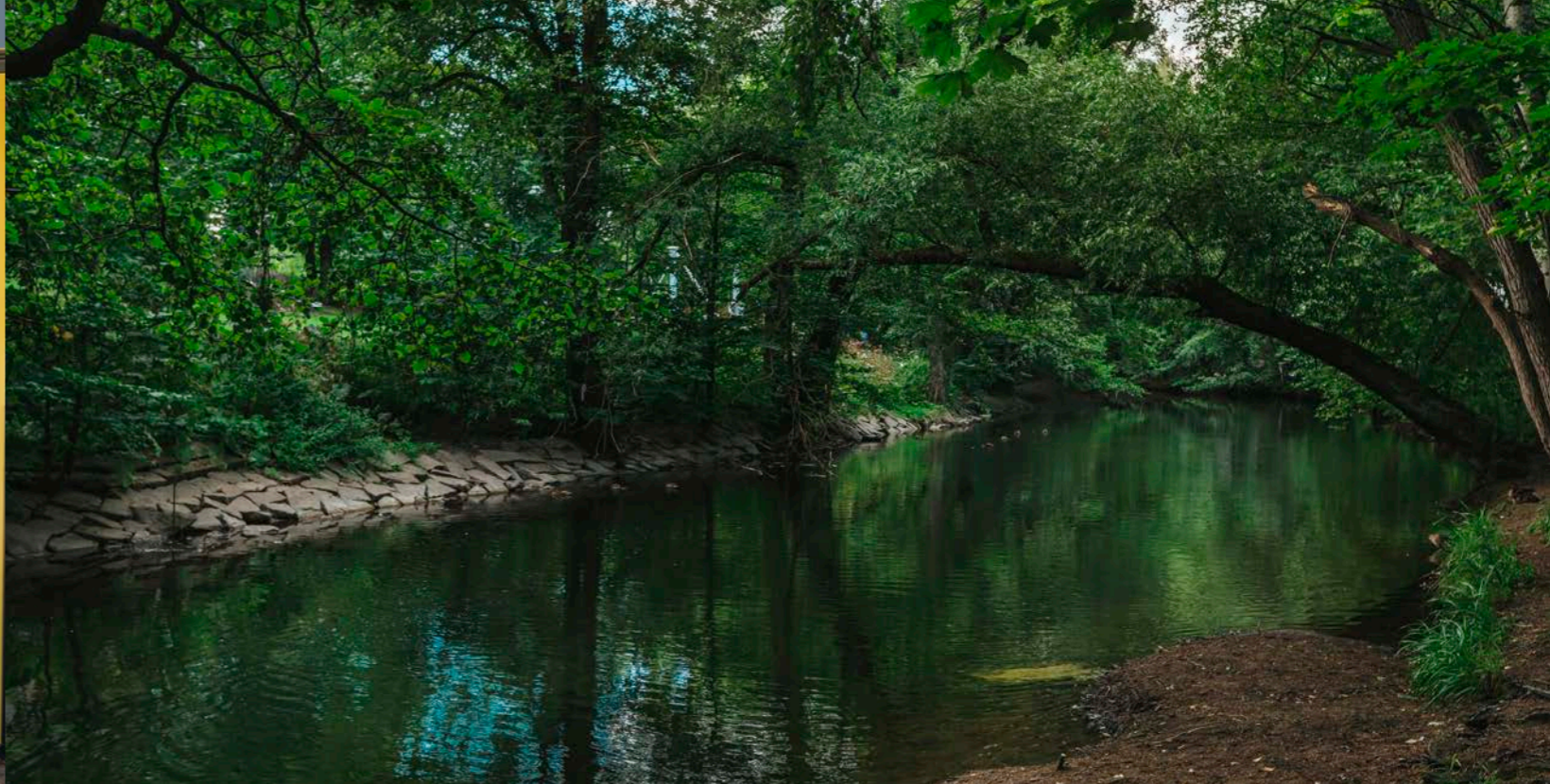
Maridalsveien 196  
Snr 21




Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

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







**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: 38 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 40 m<sup>2</sup>

TBA: 0 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og garderobe. 6. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod på loft.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

0 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyder måles til 2,60 til 2,44 meter.

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune .

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

869 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt på ca. 869 m<sup>2</sup>. Sameiet består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, prydbusker, trær og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og skjermet beliggenhet sentralt på Bjølsen, like ved flotte rekreasjonsområder på Voldsløkka. Beliggenheten er ypperlig for deg som ønsker nærhet til turområder, servicetilbud og større knutepunkter. Her vil du bo sentralt både i forhold til sentrum og marka, samtidig som nærbutikker er lett tilgjengelig i nabolaget. Leiligheten ligger veldig fint til, midt mellom Akerselvas grønne parkområder og de store friarealene i Bjølsenparken og på Voldsløkka. Herfra er veien kort opp til Nydalen med badeplass, serveringssteder, Storo storsenter, BI samt ned til Sagenes spennende utvalg av koselige kaféer og spisesteder. Legger du turen over elva er det heller ikke mange minuttene til Grünerløkkas puls og et utbredt kulturliv.

Nærmeste dagligvareforretning er KIWI like ved, i tillegg er det kun få meter til Bjølsenhallen som inneholder MENY og et knippe andre forretninger. Søndagsåpne Joker Bjølsen og Joker Maridalsveien finner man også få minutters gange unna leiligheten. En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid. Det er ny, flott kunstisbane på Voldsløkka.

Av treningstilbud finner du SATS på både Sagene, Storo og i Nydalen, samt Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter. Det gode kollektivtilbudet gjør dessuten at du enkelt kan forlytte deg rundt i byen. Med buss tar du deg enkelt videre til de fleste av byens hjørner; linje 20 Galgeberg-Skøyen, 34 Ekeberg Hageby-Tåsen, 37 Helsfyr-Nydalen og 54 Aker Brygge-Kjelsås. Bjølsen busstopp ligger bare 2 min gange unna og har hyppige avganger på både 37 og 54 gjennom hele døgnet. Nærmeste bysykkelstativ ligger også få skritt fra inngangsdøren din, ved Bjølsen studentby.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Boligblokk på 5 etasjer pluss kjeller og loft. Utvendig er fasader forblendet med teglstein. Saltak bygget i trekonstruksjon og tekket med takstein. Innvendig er skillevegger og etasjeskille mellom enheter oppført i betong/mur.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra

eierskifterapport utført av Glenn Andre Lislerud. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Vinduer og ytterdører:

-Balkongdør subber litt og trenger justering.

-Vindu på kjøkken er noe hard å åpne. Vinduer kan trenge smøring og justering.

-Mer en halvparten av forventet brukstid på vinduer og dører er oppbrukt.

\*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Vegghengte toaletter har spalte gjennom flis under wc, for synliggjøring av eventuell lekkasje fra

innebygget sistene. Valgt løsning med sistene krever at sistene skal være plassert i vanntett

hulrom. Bildedokumentasjon og visuell inspeksjon via inspeksjonsluke, viser at sistene ikke er plassert

i vanntett hullrom, tross at rørleggers dokumentasjon beskriver at den er det. Ved en

lekkasje fra sistene vil vann kunne komme inn i ikke vantett konstruksjon og lage skader, før lekkasje

synliggjøres. For at løsning skal være tilfredstillende må kasse åpnes opp for å montere vanntett kasse

rundt sistene, eller det kan monteres automatisk lekkasjestopper på

vanntilførsel til WC.

\*Ventilasjon:

-Det er ikke lagt rør ut fra kjøkkenventilator, men det er montert kullfilter. Dette er ikke en anbefalt løsning.

-Det er kun 1 tilluftsventil i leilighet og den er plassert i stue. Det burde vært montert minst 2 ventiler til for å sikre god ventilering av leilighet.

Manglende ventilering kan skape dårlig inneklima og i ytterste fall kondensskader

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik,

Øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se eierskifterapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vaskemaskinen var ikke helt koblet til ved første gangs bruk etter badet ble pusset opp. Det var en liten lekkasje da som ble raskt fikset av rørlegger.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele badet ble totalrenovert i starten av 2022. Det har vært foretatt vedlikehold av rør i sameiet for noen år siden.

Arbeid utført av: Drammen VVS / Våtromspakka.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Drammen VVS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt vann og avløp internt i leiligheten byttet internt 2022.

Arbeid utført av: Drammen VVS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg observert en skjeggkre én gang i leiligheten i 2023. Pelias (skadedyrfirma) var inne og gjorde tiltak kort tid etter. Har ikke observert noe siden.

-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: Mesteparten av EL-anlegget ble byttet i forbindelse med totalreovering i 2022.

Arbeid utført av: Sofienberg Elektro og Boligelektrikeren.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har totalrenovert hele leiligheten. Faglærte har gjort elektriker og rørarbeid, og hele badet. Jeg har selv stått for nytt gulv, overflate på vegger, kjøkkenskap. Jeg har også stått for riving av tidligere én vegg mellom stue og sov, og bygging av to nye vegger mellom stue/sov/bod. Jeg har selv flislagt gangen, men faglærte har lagt varmekablene der.

-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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært et tema i styret i sameiet å se på muligheter for å etablere innendørs beboerparkering i boligens kjeller på sikt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært utfordringer rundt avvikling av et leieforhold til en bilklubb/bedrift i boligens kjeller.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, stue med utgang til balkong, kjøkken, garderobe og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod og vaskerom.

Sameiet har i tillegg en byttebod hvor man kan sette fra seg ting man ikke ønsker lenger slik at andre kan arve det videre.

#### **Standard**

Vegger: Malte slette vegger. Våtromsplater på bad.

Tak: Malte slette tak.

Gulv: Laminatgulv, fliser i gang og bad.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#### **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.

Philips Hue følger i utgangspunktet ikke leiligheten, men kan gjøre det etter nærmere avtale med selger.

#### **Hvitevarer**

Medfølger:

Kjøleskap, frys, oppvaskmaskin, ovn.

Medfølger ikke:

Vaskemaskin på bad.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser at hele leiligheten er pusset opp i tidsperioden 2022 til 2023:

-2022: Nytt bad.

-2022: Nye gulv, inkl flislagt gulv i entré med varmekabler.

-2022: Helseparklet vegger.

-2022: Satt opp nye vegger og ny inndeling soverom/garderobe.

-2022-2023: Oppgradert det elektriske anlegget.

-2022-2023: Nytt Ikea kjøkken.

-2025: Maling av gang og lister.

Snekkerarbeider, malerarbeider, rivningsarbeider og flis i entre, er utført som egeninnsats.

#### **Parkering**

Sameiet har ni parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Ved årsmøtet ble det informert om at det er ledige plasser og sameiet har derfor en ordning hvor eiere kan leie plass på døgnbasis for 150 kr. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Selger informerer at det er ledige plasser for leie pt.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### Polisenummer

583561

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Eiendommen ble bygget før eierseksjonsloven ble vedtatt, den er derfor ikke formelt seksjonert. Kartverket har likevel delt den i seksjoner slik at de kan overføre hjemmel til eiere, det kan noteres pant m.v. Næringslokalet i kjelleren har også fått et seksjonsnummer (snr. 10), "sameiet" står som eier av denne.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner og varmekabler i gulv på bad og i entré.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I

beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

2/22

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr. 2 657,- pr. mnd. og inkluderer: TV/bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, drift, vedlikehold, forretningsfører og styrehonorar.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene. Forretningsfører har ikke opplyst at det foreligger noen konkrete planer om økning i utgiftene.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2657

### Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

### Andel fellesformue

Kr 10 917

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

Eiersek.sam Maridalsvn 196

### Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Velforeningen for Maridalsveien 196 (org.nr. 982 452 538), bestående av totalt 21 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr 21 078,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle



kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

#### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter, samt andre møter og befaringer med leverandører og andre aktører. Styrets arbeid består generelt av periodiske oppgaver og daglig oppfølging, som budsjettering, regnskapsoppfølging, styremøter, innkalling, referater, rundskriv, organisering av beboermøter, godkjenning av nye seksjonseiere og kontakt med beboere, seksjonseiere, vaktmester, entreprenører, forretningsfører, eiendomsmeglere og øvrige interessenter. Av større arbeider kan følgende fremheves:

- Kjellerlokalene - søknadsarbeid, klage, håndtering av forhold knyttet til leietager, informasjonsmøte for beboerne.
- Befaring med brannrådgivende ingeniør
- Innført HMS og brannsikkerhet som et fast punkt på agendaen

- Befaring ifm. skifte av inngangsdør
- Installert det digitale porttelefonsystemet Defigo
- Arrangert dugnad

#### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Det foreligger ikke husordensregler. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28 andre ledd. Kjøper bærer selv risikoen for om vilkårene for dyrehold er oppfylt.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 121, seksjonsnummer 10 i Oslo kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/121/10:

01.12.1843 - Dokumentnr: 900041 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:121

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1875 - Dokumentnr: 927211 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:121

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1965 - Dokumentnr: 505172 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:121

Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1984 - Dokumentnr: 537798 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:1-12

Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:121

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1963 - Dokumentnr: 500476 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2/22

EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS. 21 SEKSJONER

Eiendommen er ikke formelt seksjonert

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.01.1972 som omhandler oppføring av hybelblokk med garasjer. Det foreligger ferdigattest datert 20.12.2018 som omhandler oppføring av balkonger.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

#### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig m.tilh.anlegg (S-2358) og vannforsyningsanlegg (S-5142). Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger salgsoppgave.

#### Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

118 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 819 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 822 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 118 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,8% på salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
-Tilrettelegging: kr. 22 900,-  
-Visninger: kr. 3 990,-  
-Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-  
-Markedspakke: kr. 19 990,-  
-Søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr. 2 490,-  
-Kommunale opplysninger: kr. 1 700,-  
-Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6 385,-  
-Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4 200,-

-Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ottesen  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
kristoffer.ottesen@aktiv.no  
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

16.02.2025



## Intervju med selger

### Strømforbruk?

- Ifølge Fortum app'en brukte jeg 6370 kWh i 2024.

### Hvordan er parkeringsmulighetene?

- God! Kan leie egen parkeringsplass billig gjennom sameiet, leiedøgnplass (f. eks. ved gjester, lånt bil ved flytting, oppussing osv). El bil-lader rett over krysset. Bilkollektivet-plasser rett borti gata. Det er også mange plasser i nærheten med beboerparkering.

### Når kjøpte dere eiendommen?

- Kjøpte høst 2021. Flyttet inn senhøst 2022.

### Hva var avgjørende for valget ditt?

- Likte og liker området godt. Kort vei til både sandvolleyball på Voldsløkka og til hyggelig område langs Akerselva med bademulighet på Frysja og kort til trikk/buss og kultur. Egen parkeringsplass var deilig under flytting og oppussing. Hyggelig veranda med utsikt, ikke bare mot en vegg/vei som i resten av Oslo, men også trær og hage utenfor vinduet. Deilig med 2.etg (slippe gå i masse trapper). Leiligheten var oppussingsobjekt når jeg kjøpte, men så potensialet. Fikk mange gode løsninger for oppbevaring der, og elsker det at jeg lagde en innvendig bod. Har komfortabelt kunnet bo to personer i leiligheten.

### Hvorfor skal dere flytte?

- Ønsker flere soverom og eie sammen.

### Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Boden! Så god plass til turutstyr, klær, verktøy, vaskeutstyr og alt mulig annet. Og så kan man bare lukke døren når man har gjester. Men også kjøkkenet - det har blitt så fint, fint å stå å lage mat og se ut av vinduet. Eller sitte og drikke en kaffekopp, og studere/ha hjemmekontor der. Teakhyllene også - de følger leiligheten.

### Hva har dere likt best med området?

- Kort til sandvolleyball på Voldsløkka og bading på Nydalen og Frysja sommerstid. Kort til kollektivt transport, men samtidig ikke noe bråk. Sushi rett over gata, og søndagsåpen butikk i samme gate. Kort til Akerselva, og kulturelle arrangementer som "Langs Akerselva", "Elvelangs" og "Thorshovbyens levende julekalender" (kulturelle arrangementer hver dag i desember kl. 18 en kort gåtur unna). Kort til impro på Det Andre Teateret, stand up på Nieu eller kino på Storo.

### Er det noe dere ikke er fornøyd med?

- Sameiet kunne hatt en bedre ordning for gjesteparkering. Man må melde behov noen dager i forveien slik det er i dag. Er noe man evt. kan ta opp i styret for å vurdere andre løsninger.

Det er ikke så mange i blokka som har bil, så det er ofte ledig kapasitet på parkeringsplassen. Ser også for meg at det vil bli enda bedre muligheter for gjesteparkering etter hvert hvis man får etablert innendørs beboerparkering i kjelleren, det har blitt diskutert som en mulighet på sikt.

### Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Sommeren er best - balkong, sandvolley på Voldsløkka, bade i Frysja/Nnydalen, hageflekk ute (og kort til mange parker).

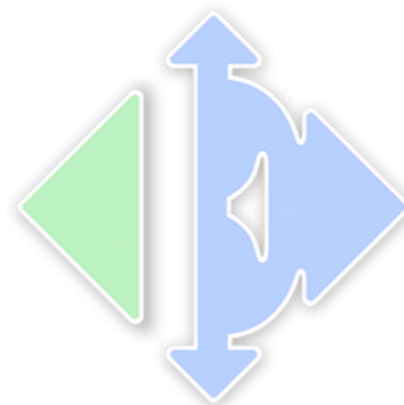
- Vår og høst skjer det mye kulturelt man kan bli med på - Elvelang og langs Akerselva mm.

- Vinter - Thorsovsbyens julekalender hver dag i desember - og ekstra deilig da med egen parkeringsplass hvis man har bil. Kan bli litt mye brøytekanter ellers i gatene da for de som har gateparkering, så det er deilig pluss med leiligheten.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord

- Koselig, kreativ og praktisk.

Selveierleilighet i blokk  
Maridalsveien 196  
0469 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislrud

Dato: 11/02/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

#### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

#### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:222, Bnr: 121
Hjemmelshaver:	Marie Helene Øvrums
Seksjonsnummer:	21
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1963
Tomt:	866 m <sup>2</sup>
Kommune:	301-Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marie Helene Øvrums
Befaringsdato:	29.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med fin bakhage som er opparbeidet med gressarealer, plating, beplantninger og steinlagte gangområder. På fremside av blokk, vender blokk mot asfaltert fortau. Leilighetens balkong vender ut mot hage.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 5 etasjer pluss kjeller og loft. Utvendig er fasader forblendet med teglstein. Saltak bygget i trekonstruksjon og tekket med takstein. Innvendig er skillevegger og etasjeskille mellom enheter oppført i betong/mur.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin og godt arealmessig utnyttet leilighet. Det aller meste i leiligheten er pusset opp de siste år og leiligheten fremstår moderne og pen.

## ANNET:

## OPPVARMING:

- Varmekabler i gulv på bad og i entré
- Panelovner

## BOD OG PARKERING:

- Bod på loft på ca 1,7 kvm målbart areal. Gulvareal er ca 8 kvm
- Eier opplyser om at sameiet har egen parkering rett utenfor døren. Mulighet for å leie både fast plass og mulighet for å leie korttids gjesteparkering ved behov.
- Ellers gateparkering etter gjeldene regelverk

## DOKUMENTKONTROLL:

## KILDER:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no/Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenekklæring fra selger
- Det er svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

## BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette vegger. Våtromsplater på bad  
Tak: Malte slette tak  
Gulv: Laminatgulv, fliser i gang og bad

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Hele leiligheten er pusset opp i tidsperioden 2022 til 2023:
- 2022: Nytt bad
  - 2022: Nye gulv, inkl flislagt gulv i entré med varmekabler
  - 2022: Helseparklet vegger
  - 2022: Satt opp nye vegger og ny inndeling soverom/garderobe
  - 2022-2023: Oppgradert det elektriske anlegget
  - 2022-2023: Nytt Ikea kjøkken
  - 2025: Maling av gang og lister

Snekkerarbeider, malerarbeider, rivningsarbeider og flis i entre, er utført som egeninnsats

## FELLESKOSTNADER:

2.657 kr pr mnd pr 24.01.2025

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.Etasje	38	2		3	38	
SUM BYGNING	38	2		3	38	
SUM BRA	40					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, garderobe

**BRA-e:**

Bod på loft

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyder måles til 2,60 til 2,44 meter

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Marie Helene Øvrurum

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Glenn A. Lislrud**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

11/02/2025



Glenn A. Lislrud

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2022, og arbeider utført av Drammen VVS.

Våtromsplater på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Elektrisk avtrekksvifte i vegg med rør ut i det fri og avtreksventil i tak med naturlig oppdrift. Det er spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Det foreligger full dokumentasjon av bad på boligmappa.no

**Merknader:**

-På befaringsdagen bemerkes det avvik i nedkant av våtromsplater. Det er etter befaring, fuget glippe mellom bunnlist og plate, samt fuget rundt avløpsrør fra vaskemaskin. Fra det som er mulig å visuelt kontrollere, er nå plater montert i henhold til monteringsveiledning.

-Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger og dører og lister kan få forkortet levetid.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme. Sluk i nedsenket dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles godt fall på gulv utenfor nedsenk/dusjens nedslagsfelt og fall rundt sluk har fall på over 1:50 som er innenfor kravet. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4,2 cm, som er tilfredsstillende.

**Merknader:**

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

-Det er en lite sprekk i mykfug ved siden av vegghengt toalett.

-Det er en sprekk i fug mellom fliser på gulv.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater på vegger, smøremembran og mansjetter under fliser på gulv.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

-Det er ikke utført hulltaking da badet er relativt nytt og alle tilstøtende vegger er mur. Selger har fremlagt

FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet og dokumentasjon fra utførende på hvordan bad er bygget opp.

#### Merknader:

-Det er avvik på montering av vegghengt toalett og dens lekkasjesikring. Dette vurderes videre under punkt 6.1 VVS.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2022 og type er Ikea og med benkeplate fra ekstern leverandør.

Malte slette vegger og tak. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integreert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Varmtvannstank er montert i lukket hjørneskap på kjøkken

Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med lite slitasje siden montering

#### Merknader:

-Det er ikke montert avtrekk ut fra ventilator. Det er montert kullfilter, noe som anses som et avvik. Avvik er vurdert i punkt 6.3 i rapporten.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

#### PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 20 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

Dette anses som normale avvik på eldre bygg.

-På gulv ved balkongdør, registreres det en liten svakke i gulv og dermed noe svikt i laminatgulv.

#### GULV:

-Laminatgulv og fliser i entré fra 2022. Gulv fremstår som i god stand.

#### VEGG/HIMLING:

-Sparklet og malte vegger i 2022. Malte tak. Overflater fremstår som i god stand.

#### Merknader:

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra 2001. Isolert ytterdør av eldre type, uten datostempling.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

#### Merknader:

-Balkongdør subber litt og trenger justering

-Vindu på kjøkken er noe hard å åpne. Vinduer kan trenger smøring og justering.

-Det er brukt skifterplate som nedre vannbrett på vinduer og over vinduer er det ikke vannbrett. Dette er løsning som avviker fra anbefalt byggemåte, men anses som normal løsning på oppføringstidspunkt.

-Mer en halvparten av forventet brukstid på vinduer og dører er oppbrukt.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har utkraget balkong mot nord på 3,5 kvm, oppført i stål/betong konstruksjon. Terrassebord på overside med rekkverk i stål format med heldekkende plater i front.

Rekkverkshøyden er målt til 1,1 meter som er innenfor dagens krav til høyde på rekkverk.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

#### Merknader:

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran plassert i vannskap. Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke ved siden av vegghengt toalett.

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og ved varmtvannstank som er plassert i rom uten sluk

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

-Avløpslufting er ikke kjent

-Arbeider utført av Drammen VVS i forbindelse med oppussing av bad

**Merknader:**

-Vegghengt toaletter har spalte gjennom flis under wc, for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne. Valgt løsning med systerne krever at systerne skal være plassert i vanntett hulrom. Bildedokumentasjon og visuell inspeksjon via inspeksjonsluke, viser at systerne ikke er plassert i vanntett hullrom, tross at rørleggers dokumentasjon beskriver at den er det.

Ved en lekkasje fra systerne vil vann kunne komme inn i ikke vantett konstruksjon og lage skader, før lekkasje synliggjøres.

For at løsning skal være tilfredsstillende må kasse åpnes opp for å montere vanntett kasse rundt systerne, eller det kan monteres automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel til WC.

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

110 liter varmtvannsbereder plassert i lukket hjørneskap på kjøkken. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bereder, men i tilbud fra entreprenør ved bygging av nytt bad i 2022, er det beskrevet ny bereder. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt under benk.

Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken, som også sikrer område under bereder. Det er tilkoblet gummislange fra sikkerhetsventil på bereder til avløp i kjøkkenbenk.

**Merknader:**

Gummislange fra sikkerhetsventil på bereder er koblet til etter vannlås, noe som gjør at det kan lekke vann fra sikkerhetsventil uten at det blir synliggjort. Gummislange er ikke godkjent for denne typen avløp, da den ikke tåler høy varme over tid.

Det anbefales at gummislange byttes til egnet rør og at tilkoblingen flyttes til over vannlås i kjøkkenbenk.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventil i yttervegg på stue, og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

**Merknader:**

-Det er ikke lagt rør ut fra kjøkkenventilator, men det er montert kullfilter. Dette er ikke en anbefalt løsning.

-Det er kun 1 tilluftsventil i leilighet og den er plassert i stue. Det burde vært montert minst 2 ventiler til for å sikre god ventilering av leilighet.

Manglende ventilering kan skape dårlig inneklima og i ytterste fall kondensskader

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 24.02.1976

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1963(byggeår)

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2022. Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgradering av anlegg, datert 22.11.2023.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL- anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.02.1976

**Merknader:**

- Løs kabel under overskap på kjøkken er utbedret av selger etter befaring
- Det mangler tilstrekkelig nummerering av kurser i sikringskap

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det foreligger tegninger av leilighet i Oslo kommunes digitale arkiver. Det er kun mindre avvik på plantegninger opp mot hvordan leilighet i dag fremstår. Avvik gjelder inndeling av rom med soverom og garderobe. Endringer er mindre vesentlig og er ikke søknadspliktig

**FERDIGATTEST:**

- Det foreligger ferdigattest for oppføring av hybelblokk, datert 14.01.1972

- Det foreligger ferdigattest for oppføringer av balkonger, datert 20.12.2018

- Det foreligger ferdigattest for endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner. datert 20.02.2022

**BRANN OG SIKKERHET:**

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**Takstmannens vurdering ved TG2:****4.1 Vinduer og ytterdører**

-Balkongdør subber litt og trenger justering

-Vindu på kjøkken er noe hard å åpne. Vinduer kan trenger smøring og justering.

-Mer en halvparten av forventet brukstid på vinduer og dører er oppbrukt.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

-Vegghengte toaletter har spalte gjennom flis under wc, for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Valgt løsning med sistene krever at sistene skal være plassert i vanntett hulrom. Bildedokumentasjon og visuell inspeksjon via inspeksjonsluke, viser at sistene ikke er plassert i vanntett hullrom, tross at rørleggers dokumentasjon beskriver at den er det.

Ved en lekkasje fra sistene vil vann kunne komme inn i ikke vantett konstruksjon og lage skader, før lekkasje synliggjøres.

For at løsning skal være tilfredstillende må kasse åpnes opp for å montere vanntett kasse rundt sistene, eller det kan monteres automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel til WC.

**6.3 Ventilasjon**

-Det er ikke lagt rør ut fra kjøkkenventilator, men det er montert kullfilter. Dette er ikke en anbefalt løsning.

-Det er kun 1 tilluftsventil i leilighet og den er plassert i stue. Det burde vært montert minst 2 ventiler til for å sikre god ventilering av leilighet.

Manglende ventilering kan skape dårlig inneklima og i ytterste fall kondensskader

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250027	
Selger 1 navn	
Marie Helene Øvrum	
Gateadresse	
Maridalsveien 196	
Poststed	Postnr
OSLO	0469
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MHØ

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse Vaskemaskinen var ikke helt koblet til ved første gangs bruk etter badet ble pusset opp. Det var en liten lekkasje da som ble raskt fikset av rørlegger.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar Ja, kun av faglært  
Beskrivelse Hele badet ble totalrenovert i starten av 2022. Det har vært foretatt vedlikehold av rør i sameiet for noen år siden.  
Arbeid utført av Drammen VVS / Våtromspakka
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse Drammen VVS
- 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 Alt vann og avløp internt i leiligheten byttet internt 2022  
Arbeid utført av Drammen VVS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse Jeg observert en skjeggkre én gang i leiligheten i 2023. Pelias (skadedyrfirma) var inne og gjorde tiltak kort tid etter. Har ikke observert noe siden.
- 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 Mesteparten av EL-anlegget ble byttet i forbindelse med totalrenovering i 2022.  
Arbeid utført av Sofienberg Elektro og Boligelektrikeren
- 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

Initialer selger: MHØ

2

Document reference: 1008250027

Document reference: 1008250027

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Jeg har totalrenovert hele leiligheten. Faglærte har gjort elektriker og rørarbeid, og hele badet. Jeg har selv stått for nytt gulv, overflate på vegger, kjøkkenskap. Jeg har også stått for riving av tidligere én vegg mellom stue og sov, og bygging av to nye vegger mellom stue/sov/bod. Jeg har selv flislagt gangen, men faglærte har lagt varmekablene der.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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 ferdiggattest?

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

Beskrivelse

Det har vært et tema i styret i sameiet å se på muligheter for å etablere innendørs beboerparkering i boligens kjeller på sikt.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært utfordringer rundt avvikling av et leieforhold til en bilklubb/bedrift i boligens kjeller.

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

Det er utrolig fint å bo i Maridalsveien 196 - jeg kommer til å savne både området og leiligheten! Et rolig område med kort vei til det meste.

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 forsikringspremiens 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 nedstigende 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 oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag 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 forsikringskostnader 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: 1008250027

Document reference: 1008250027

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

8262578

7730/21

24.01.25

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.01.2025.

**Boligselskap:** 7730, Velfore. For Maridalsveien 196  
**Organisasjonsnr:** 982.452.538  
**Eier:** Marie Helene Øvrum  
**Leieobjekt:** 21  
**Seksjonsnummer:** 21  
**Adresse:** Maridalsveien 196, 0469 OSLO  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap If Skadeforsikring - polise nummer 583561.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Eiendommen ble bygget før eierseksjonsloven ble vedtatt, den er derfor ikke formelt seksjonert. Kartverket har likevel delt den i seksjoner slik at de kan overføre hjemmel til eiere, det kan noteres pant m.v. Næringslokalet i kjelleren har også fått et seksjonsnummer (snr. 10), "sameiet" står som eier av denne.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.657,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	206,-	0,-	10.917,-	476,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for Vel-foreningen for Maridalsveien 196A, Oslo side 1 av 2  
Vedtatt på Generalforsamling 14.februar 1995.  
Gjeldende fra 15.februar 1995.

### 1. Formål.

Foreningens formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i samsvar med Sameieavtale.

### 2. Medlemskap.

Samtlige sameiere er medlemmer av foreningen. Ved overdragelse av leilighet med tilhørende sameierett bortfaller medlemskapet, og den nye eier trer inn i stedet. Overdragelse skal meldes fra til styret innen en uke. Inntil slik melding er sendt, hefter den gamle eier for alle forpliktelser overfor foreningen.

### 3. Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling innkalles av styret med minst 14 dagers skriftlig varsel til avholdelse hvert år innen 15.februar.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel enten av styret eller av sameiere som representerer minst 7 stemmer.

Hver sameier har en stemme pr. ideell 1/22 andel av eiendommen. Sameieren kan gi en annen person fullmakt til å møte og stemme for seg. Beslutninger fattes med alminnelig flertall av de tilstedeværende stemmer, dog med minst 7 stemmer for vedtak som får økonomiske konsekvenser, og minst 5 stemmer for valg av styre, revisor og varamenn. Økonomisk bindende vedtak kan innankes for myndighetene av enhver sameier.

### 4. Styre.

Styremedlemmer velges av generalforsamlingen, og kan foruten sameier være personer som bor i dennes leilighet og som har fått fullmakt til å representere sameier. Det velges formann, kasserer, styremedlem, samt 1. og 2. varamedlem.

Funksjonstiden er til 15 februar neste år, men ekstraordinær generalforsamling kan velge nye styremedlemmer for resten av valgperioden. Varamennene tar fast plass i styret om et styremedlem ikke lenger er sameier eller har trådt ut av styret, og midlertidig plass om et styremedlem er syk eller bortreist i så langt tid at det medfører vanskeligheter for de gjenværende styremedlemmer.

Ønsker styremedlem, som fortsatt er sameier eller beboer i huset, å gå ut av styret, kan dette bare skje dersom de to øvrige styremedlemmer godkjenner dette, og alle tre har underskrevet protokolltilførsel. Forlater formannen styret, avgjør de tre som deretter utgjør styret seg imellom hvem som skal fungere som formann.

Hvert styremedlem har en stemme i styret. Til forpliktende underskrift kreves to styremedlemmer.

Styret representerer Vel-foreningen utad, tar seg av Vel-foreningens anliggende i samsvar med vedtektene og generalforsamlingens vedtak, administrerer og fastsetter

ordensregler for Maridalsveien 196. Om det blir nødvendig, har styret plikt til å pålegge sameierne gjøremål i forbindelse med fellesforpliktelser og fellesinteresser.

Budsjettforslag skal utarbeides av styret, og det avlegger regnskap for den ordinære generalforsamling og om sameiere som representerer minst 7 stemmer krever det, for en ekstraordinær generalforsamling.

#### 5. Fellesutgifter.

Årsbeløp, som går til dekning av alle slags fellesutgifter og til å dekke andre utgifter som generalforsamlingen måtte vedta, fastsettes av generalforsamling. Vedtatte årsbeløp og forfallsdager gjelder inntil nytt vedtak gjøres. Generalforsamlingen kan også vedta ekstrabeløp og forfallsdager for et spesielt år. Årsbeløpet skal innbetales på Vel-foreningens bankkonto, og bare kvittering fra banken er bindende for Vel-foreningen. Oversittes de vedtatte forfallsdager, kan det innkreves rente av skyldig beløp. Rentesatsen fastsettes av generalforsamlingen. Ekstraavgifter for Velforeningen ved innrivelse av skyldig beløp skal betales av angjeldende sameier.

#### 6. Revisorer.

Revisorene skal, ved innføring i protokollen, avgi innstilling til generalforsamlingen om hvorvidt det regnskap som styret avlegger bør godkjennes eller ikke.

Generalforsamlingen velger to revisorer og en varamann. Samme valg- og funksjonsregler som for styremedlem gjelder, men en som har sittet i styret kan ikke velges til revisor i første valgperiode etterpå. Varamannen er ikke forpliktet til å revidere regnskapet når begge de to ordinære revisorer har ført sin innstilling inn i protokollen.

#### 7. Vedtektsendringer.

Vedtektsendringer besluttet av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall, dog minst 10 av de fremmøtte stemmer.

Endringer i sameieavtalen eller vedtektsendringer som griper inn i sameieavtalen, kan bare besluttet ved enstemmighet av samtlige sameiere. Styret kan arrangere avstemming om en slik endring ved korrespondanse med den enkelte sameier.

Endringer i sameieavtalen må være i samsvar med norsk lov.

# Nabolagsprofil

Maridalsveien 196 - Nabolaget Bjølsen - vurdert av 392 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

🚍 Bjølsen Linje 37, 54	4 min 🚶 0.3 km
🚍 Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min 🚶 0.7 km
🚍 Nydalen Linje 4, 5	13 min 🚶 1 km
🚍 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min 🚶 1.7 km
🚍 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 4.5 km

## Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	13 min 🚶 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 🚶 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 🚶 1.9 km



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 81/100

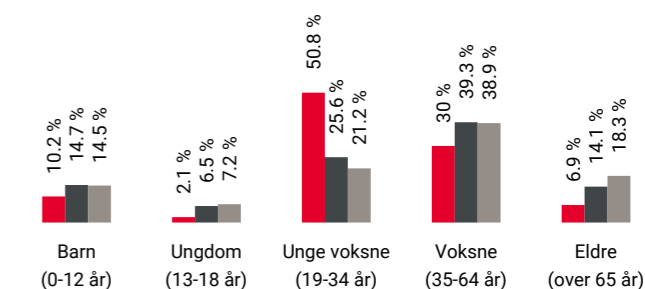


**Kvalitet på skolene**  
Bra 67/100



**Naboskapet**  
Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min 🚶 0.1 km
Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 🚶 0.3 km

## Dagligvare



Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Joker Maridalsveien Søndagsåpent	3 min 🚶 0.3 km





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




## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 94/100

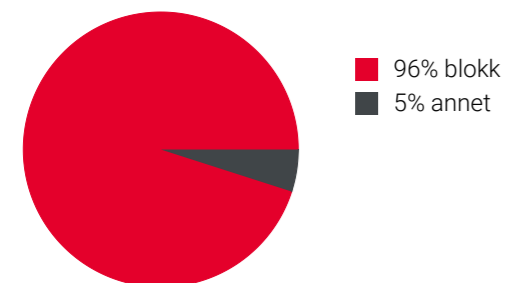
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

 Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Bjøsenhallen, flerbrukshall  
Aktivitetshall 4 min  0.3 km
-  Bjøsen skole  
Aktivitetshall, ballspill 7 min  0.6 km
-  Fitnesspoint Nydalen 11 min 
-  Mudo Torshov 11 min 

## Boligmasse







«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

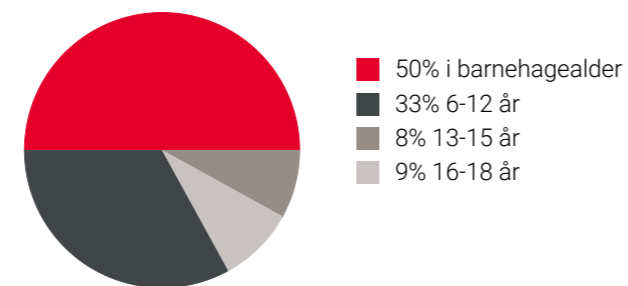
Sitat fra en lokalkjent



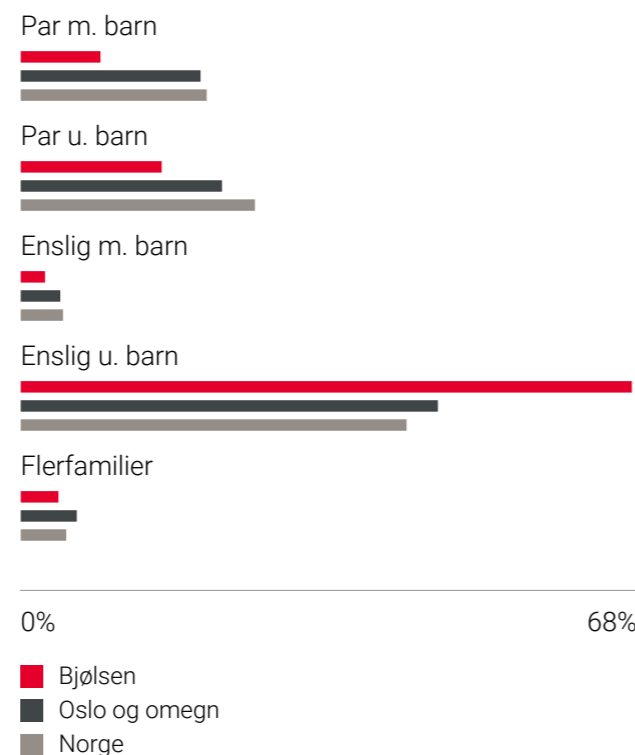
## Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter 11 min 
-  Vitusapotek Bjølsen 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

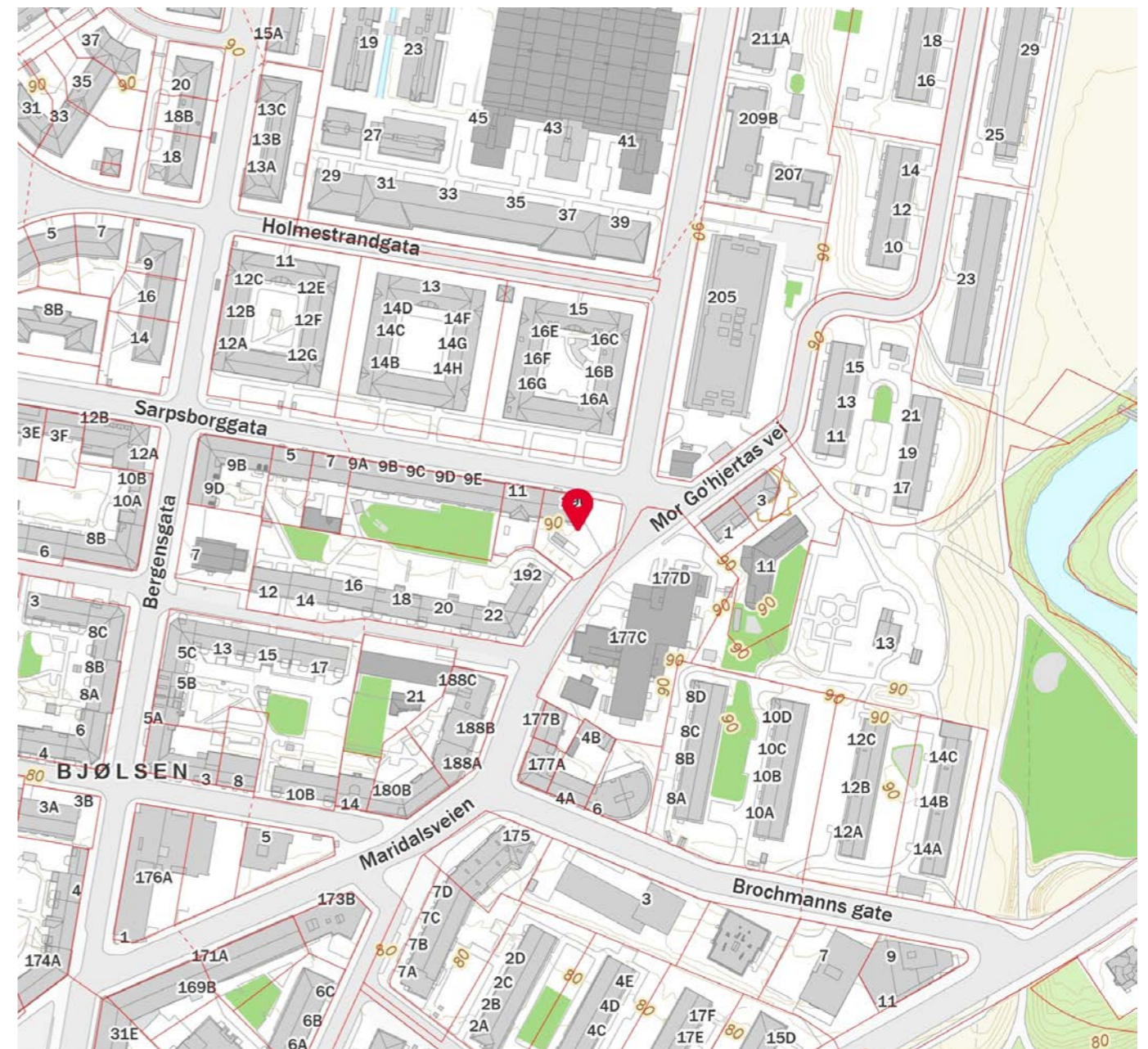
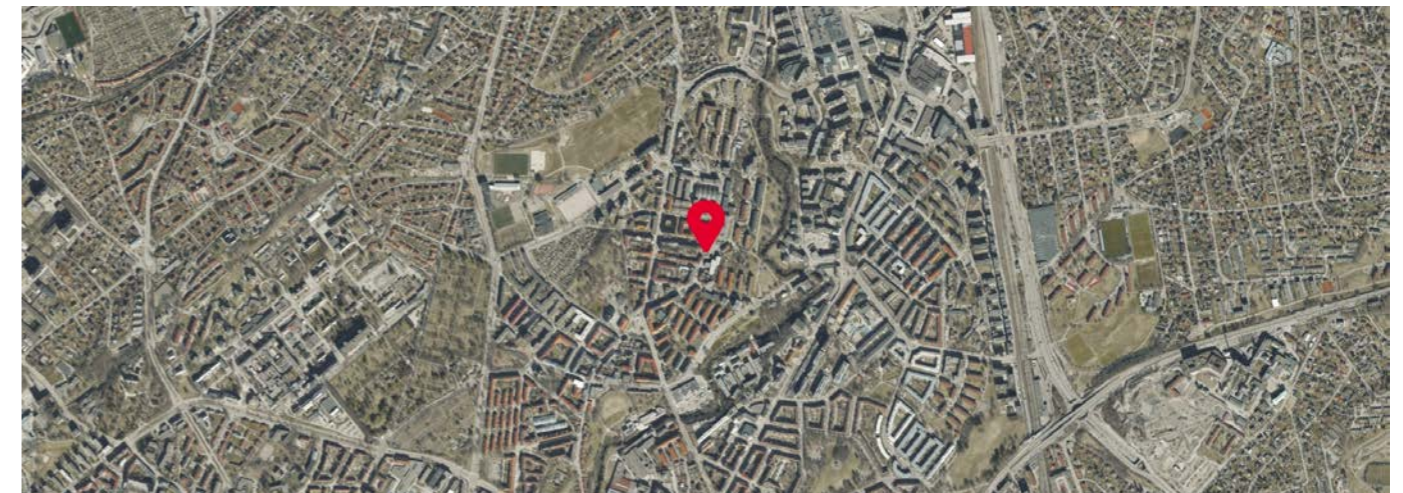


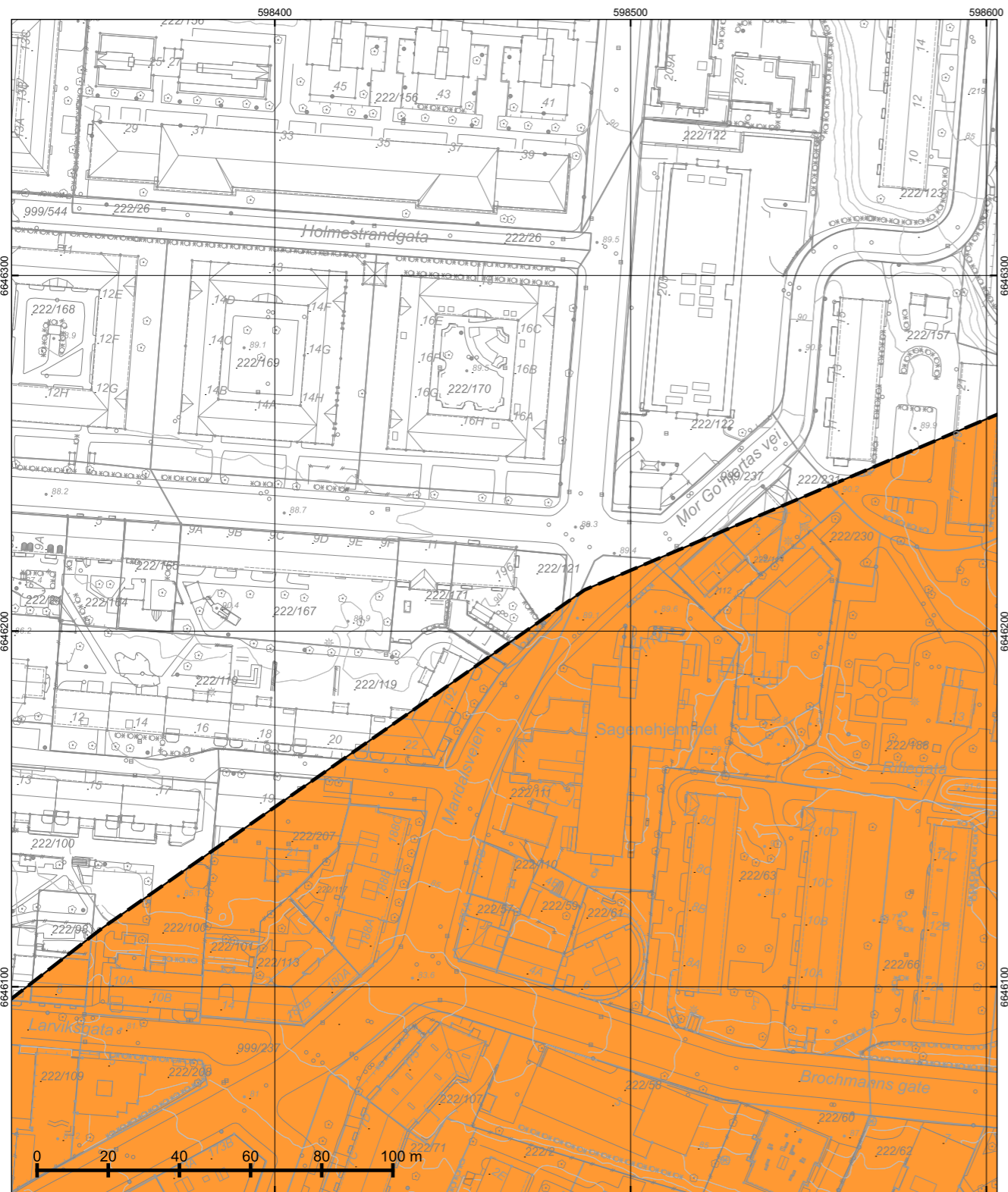
## Familiesammensetning



## Sivilstand

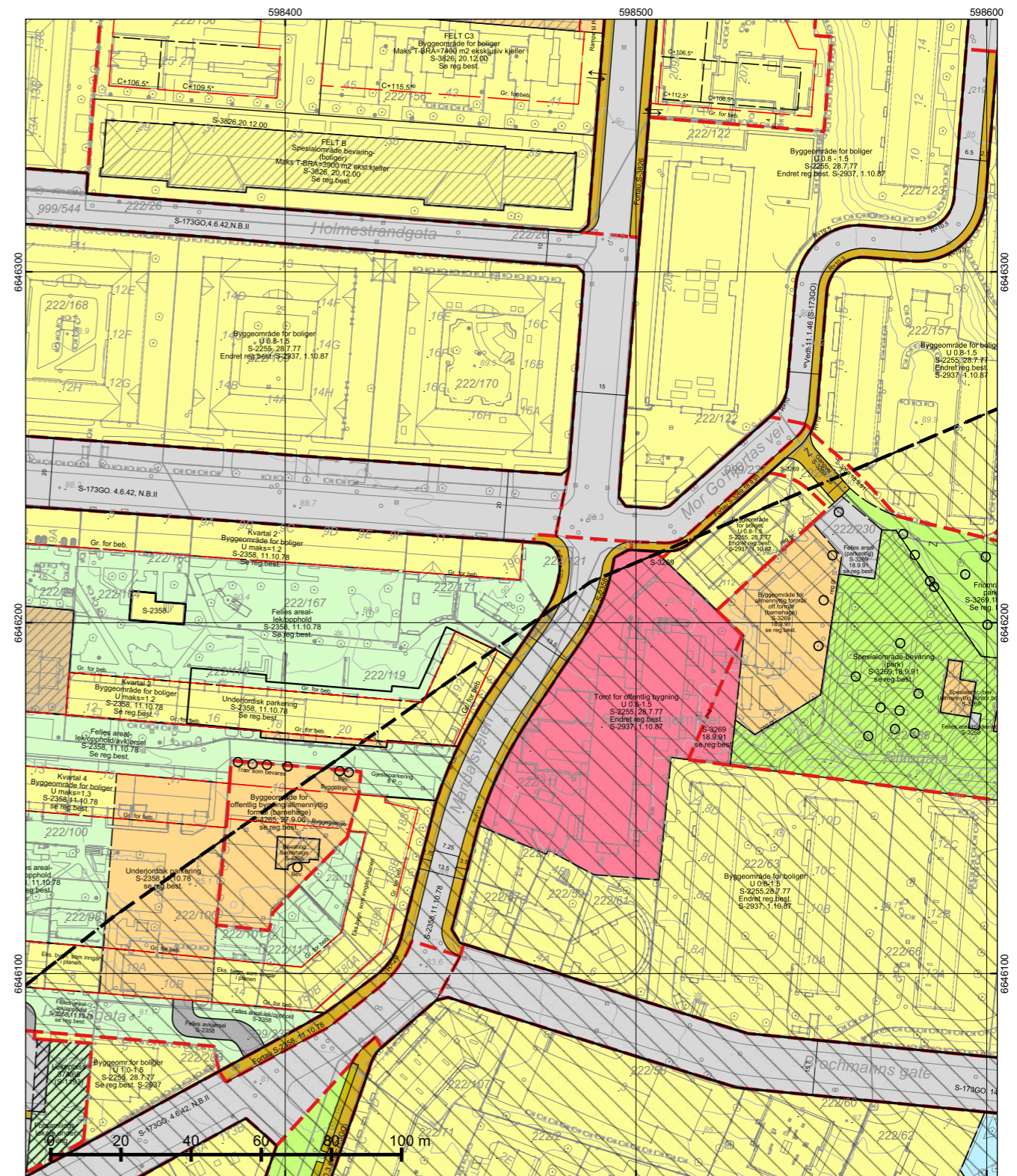
		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderefranse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 23.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderefranse - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 137665/ 86504267</p> <p>Adresse: MARIDALSVEIEN 196</p>	<p>Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 222/121</p>		






\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderefranse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 23.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderefranse - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 137665/ 86504267</p> <p>Adresse: MARIDALSVEIEN 196</p>	<p>Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 222/121</p>		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  70 - Felles avkjørsel
-  71 - Felles parkering
-  72 - Felles lekeareal
-  73 - Felles gangareal
-  75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  121 - Forretning og kontor
-  146 - Forr./offentlig
-  149 - Offentlig/allmenntilg
-  160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
-  161 - Helse- og sosialinstitusjon
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei

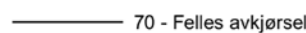
-  Oppheving av eiendomsgrense
-  Inn-/utkjøring
-  Eksisterende tre som skal bevares

-  1541 - Vannforsyningsanlegg
-  660 - Spesialområde bevaring bolig
-  664 - Spesialområde bevaring blandet
-  666 - Spesialområde bevaring allmenntilg
-  667 - Spesialområde bevaring friområde
-  669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilg

 RbBevaringGrense

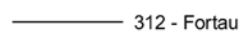
 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

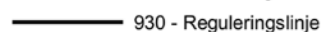
 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

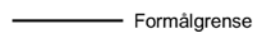
 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

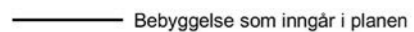
 Plangrense (ny lov)

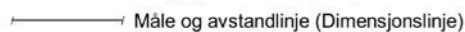
 Grense for bebyggelse

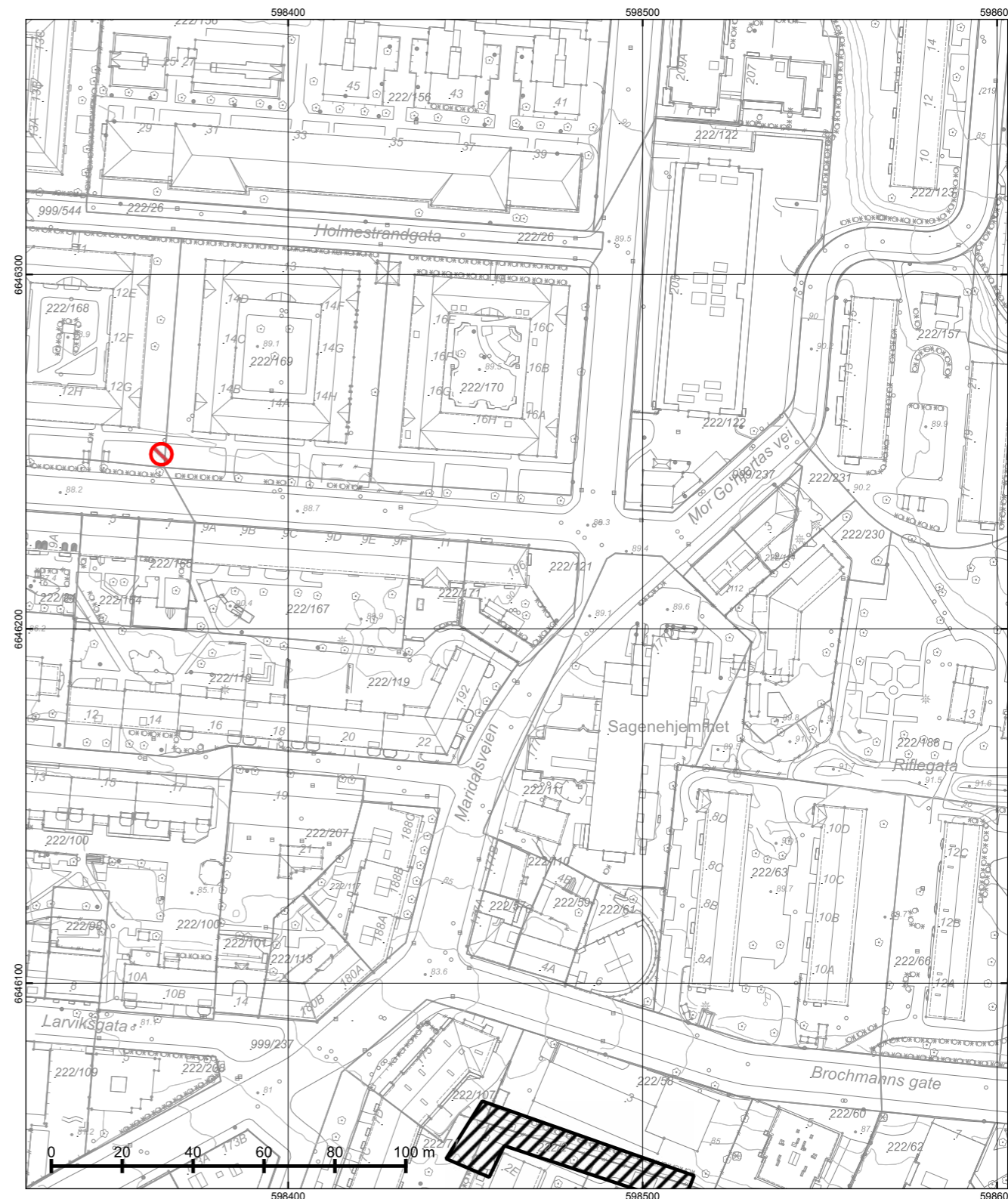
 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Underjordisk anlegg

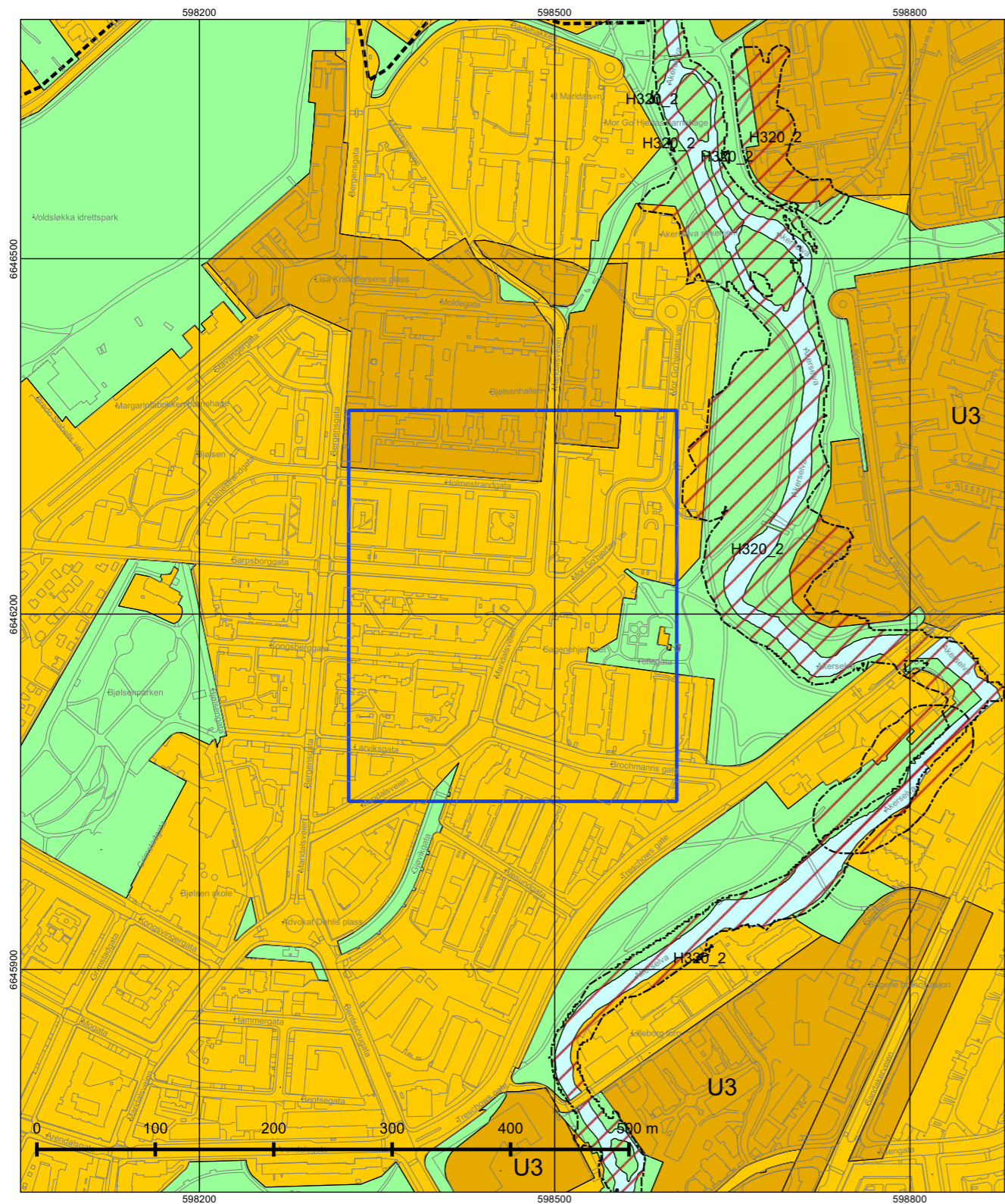
 Bebyggelse som inngår i planen

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 23.01.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsmetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 137665/ 86504267 Adresse: MARIDALSVEIEN 196 Gnr/Bnr: 222/121	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

### Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ..... Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

Dato: 23.01.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 137665/86504267  
 Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





Kristoffer Ottesen  
MARIDALSVEIEN 196

Dato: 23.01.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86504267  
8262565

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20250123 for MARIDALSVEIEN 196.

### GNR. 222 BNR. 121

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.08.1884.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**866 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

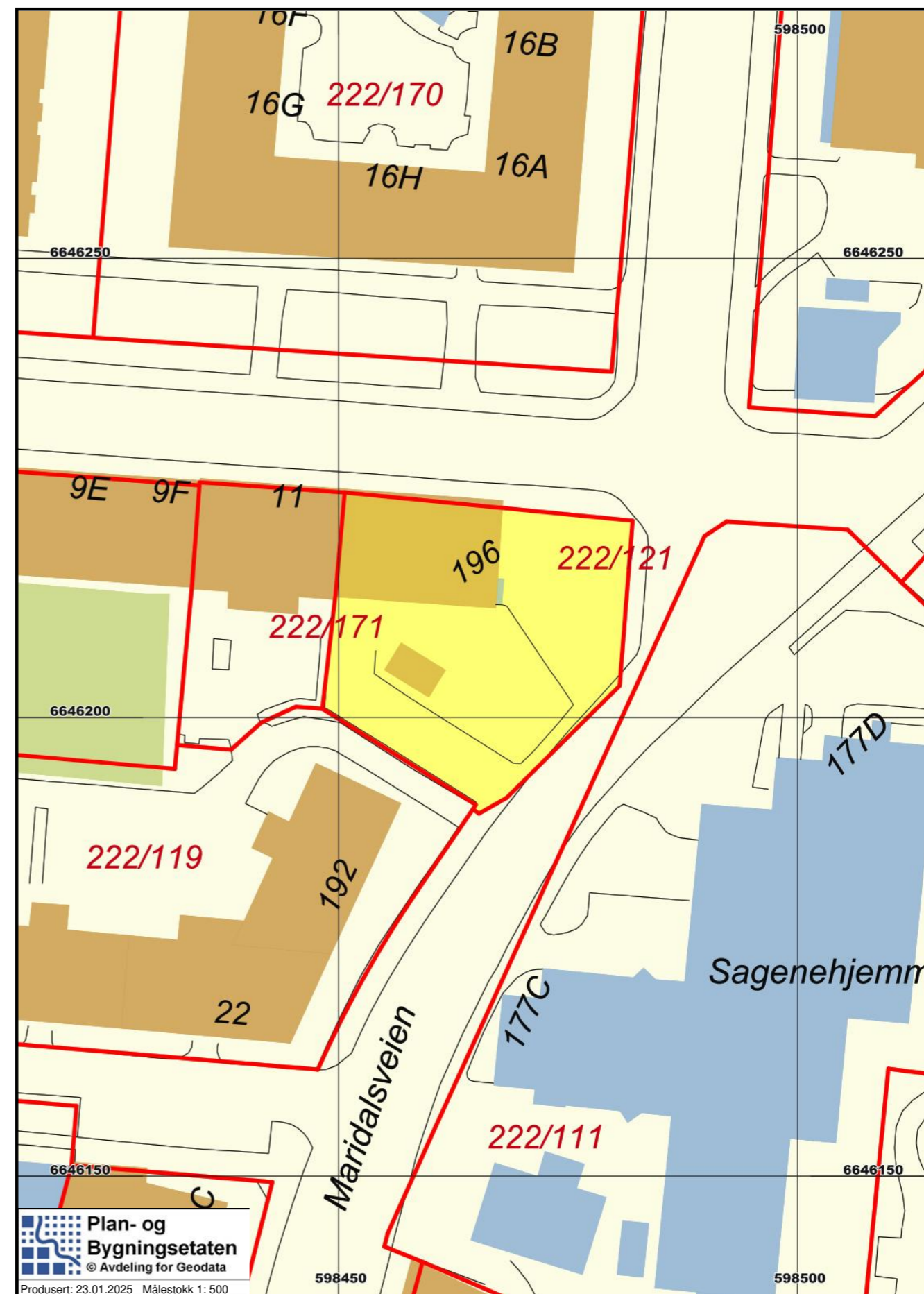
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og  
Bygningsetaten  
© Avdeling for Geodata

Produsert: 23.01.2025 Målestokk 1: 500



## 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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. 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. Veggglamper, 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 4 900/5 100/5 800 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Maridalsveien 196  
0469 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ottesen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 465 03 502  
**E-post:** kristoffer.ottesen@aktiv.no

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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre