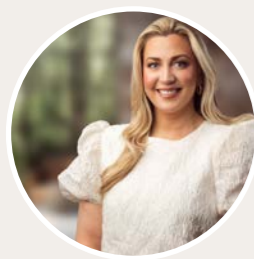


aktiv.

Maridalsveien 49A, 0458 OSLO

**Stort, lyst & sjarmerende hjem  
med unike løsninger.**



Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 287 332,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 688 722,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 036,-  
**Selger:** Kristoffer Babajide  
Emir Kavara

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1899  
**BRA-i/BRA Total** 60/63 kvm  
**Tomtstr.:** 510 kvm  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 219, bnr. 151  
**Andelsnr.:** 101  
**Oppdragsnr.:** 1008260066

# Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Maridalsveien 49 A!  
Her får dere et svært lyst og innbydende hjem som må oppleves! Dette hjemmet har en sosial, godt utnyttet planløsning og kan flyttes rett inn i. Store vinduer, generøs takhøyde og gjennomtenkt planløsning er noen av de mange egenskapene dere får her. Vi ses på visning!

Stor, unik leilighet i høy, usjenert 1. etasje:  
Hele bygget ble ombygget og modernisert i 2010  
To store rom benyttes i dag som soverom  
Store vinduer og generøs takhøyde sikrer godt med lys og luft  
Pent bad fra 2010 med opplegg for vaskemaskin (nye gulvfliser og varmekabler 2026)  
Sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning  
Kjellerbod for lagring  
Hyggelig bakgård med sitteplasser  
Svært sentral beliggenhet med gangavstand til alt byen har å by på!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	79
Forbrukerinformasjon .....	98
Budskjema .....	99

# Velkommen inn!

Gangen er romslig med plass til yttertøy og sko.  
I enden av gangen er det praktisk oppbevaringsplass. I det dere ankommer  
leiligheten får dere umiddelbart en god følelse!  
Her er det hyggelig å komme hjem!





Her får dere et lyst og sjarmerende hjem med svært sentral beliggenhet.

# Lyst og sosialt oppholdsrom

Det sosiale oppholdsrommet er lyst og innbydende med god plass til sofagruppe, bord og TV-benk. Store vinduer og svært god takhøyde sikrer rikelig med lys og luft i rommet. Lysmalte flater gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. I hjørne av rommet er det naturlig plass til spiseplass. Samle gode venner til dagens måltider.





Leiligheten har en sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe dagens eiere selv har satt stor pris på.

# Stilrent kjøkken

I hjørne av rommet er kjøkkenet plassert. Innredningen er fra 2010 med hvite fronter og heltre benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjø- og frysenskap. Med kort vei fra kjøkkenet til spiseplassen er det enkelt å servere gjester.





Fra gangen er det trapperom opp til soveavdelingen!

# Innredet rom 1

Lyst og innbydende rom med plass til dobbeltseng og nattbord. Stort vindu med dyp karm gir masse naturlig lys og luft. Garderobeskap for oppbevaring av klær og sko.

Fra gangen er det adkomst til to innredede rom som i dag benyttes som soverom. Rommene er ikke godkjent som rom for varlig opphold grunnet for lav takhøyde (2m).



# Innredet rom 2

Lyst og luftig rom med plass til dobbeltseng og nattbord. Lyse flater gjør det enkelt å innrede etter egne ønsker og behov. Stor skyvedørsgarderobe for klær.





# Innbydende baderom

Badet er fra 2010, men ble i 2026 oppgradert med nye gulvfliser og varmekabler. Her får dere alt dere trenger med servant med underskap, speil med lys, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.




# Velkommen til Maridalsveien 49A!

Fra hyggelig bakgård er det enkel adkomst til leiligheten som ligger i høy 1. etasje. Hyggelig bakgård med sittegrupper. Nyt varme dager her ute!







# 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: 60 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 63 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod1. etasje

BRA-i: 60 kvm Bad, entré, stue/kjøkken, gang og 2

innredede rom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,1m<sup>2</sup>.

Bod arealer utgjør til sammen 3 m<sup>2</sup> BRA-E.

### Lovligheter:

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

Leiligheten er bruksendret, rominndeling viker fra originale tegninger. Kjøkken er flyttet ut til stue, det er innredet ett bad og gang der kjøkken er plassert i byggetegninger. Rom som i dag benyttes som soverom, er omtalt som hems i byggetegninger. Begge soverom og deler av gang har takhøyde ca. 2,0 m. Dette er mindre enn dagens forskriftskrav gjeldende for nybygg.

Det vil ikke være noen faktiske konsekvenser at rommene som er omtalt som hems ikke er godkjent som rom for varig opphold da disse samsvarer med innmeldte byggetegninger. Rommene kan brukes etter eget ønske og behov, og er godkjent som hems med den takhøyden som er opplyst i dag ihht tegninger.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i tilstandsrapporten.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

510 kvm

### Beliggenhet

Maridalsveien 49A ligger i det attraktive nabolaget Iladalen, som er spesielt anbefalt for enslige, studenter og etablerere. Området er kjent for sin opplevde trygghet, med en trygghetsscore på 83/100, og et høflig naboskap.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Alexander Kiellands plass kun 3 minutters gange unna, hvor du finner busslinjene FB5A, FB5B, 21, 34 og 54. Biermanns gate ligger 8 minutters gange unna, med trikkelinjene 11, 12 og 18. Oslo S er en kort 8 minutters kjøretur unna, og Oslo Gardermoen kan nås på 37 minutter med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Sagene skole (1-10 kl.) som ligger 7 minutters gange unna, og Ila skole (1-7 kl.) som ligger 9 minutters gange unna. Det er også flere barnehager i området, som Waldemars barnehage, bare 3 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Matkroken Kingosgate kun 2 minutters gange unna, og Coop Mega på Alexander Kiellands plass 3 minutter unna. Shoppingutvalget i området er vurdert som meget bra med en score på 87/100, og serveringstilbudet er også meget bra med en score på 86/100.

For de som er glad i sport, finnes det en balløkke på Alexander Kiellands plass, kun 3 minutters gange fra eiendommen, samt aktivitetshall og squashmuligheter ved Sagene skole, 5 minutters gange unna. SATS Ila ligger bare 2 minutters gange fra eiendommen, og Sagene Squash Senter er 5 minutter unna.

Iladalen er et livlig område med et godt kollektivtilbud, shoppingmuligheter og serveringstilbud, som gjør det til et ideelt sted å bo for både unge voksne og familier.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er en bygård oppført i en mur- og teglsteinskonstruksjon.

Leilighetens etasjeskille er i tre.

Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer.

Entrédøren er i en laminert utforming med B-30/35db klassifisering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn  
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted  
Avvik: Det er avvik:  
Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og manglende inspeksjonsmuligheter.

- Innvendig - Innvendige dører  
Avvik: Det er avvik:  
TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere på de eldste glatte dører.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:  
Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sistene.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende Waterguard/lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vann installasjoner,

men mangler sluk eller vanntett gulv.

Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: M-TEK AS, 2026

Beskrivelse: Varmekabler slo ut jordbryter. Etter utredning ble det påvist feil i varmekablene i dusjssonen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: M-TEK, 2026

Beskrivelse: Gamle gulvfliser revet, og pigget seg ned til varmekabler. Gamle varmekabler fjernet og nye installert. Nye fliser lagt oppå.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Setningsskader i bakgårdsbygg. Det er en pågående forsikrings sak.

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

Ja

Beskrivelse: Bakgårdssaken har vært en tilbakevendende tematikk. Bakgårdsbygget har noen setningsskader og det var lenge uvisst hvem som var ansvarlig og hvem som skulle utbedre. Nå er det avklart at borettslaget skal ta opp lån, samt at forsikringen dekker noe.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Forrige styreprotokoll bekreftet en økning på 10 % i fellesutgiftene. Dette kommer i tillegg til økningene i forbindelse med nevnte bakgårdssak. Denne økningen er foreløpig ukjent.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

#### **Standard**

Tilbygg / modernisering

2010 Leilighet Leiligheten ble ombygget av utbygger i 2010, det foreligger ferdigattest for utbyggingen. 2026 Bad Fjerning av gulvfliser og varmekabel, legging av ny varmekabel og gulvfliser. Arbeidet ble utført av M-TEK AS

Kjøkken

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med kullfilter. Hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap er integrert i innredningen.

Bad

Flislagt badrom bygget i 2010. Gulvet ble oppgradert i 2026 med nye fliser og varmekabler. Badet har fliser på vegger og malte plater med innfelte lys i himling. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant, speil med lys og veggmontert wc. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon består av naturlig avtrekk fra ventil og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte flater av plater.

Himling: Malte flater bestående av plater. Takhøyde er målt opp mot 2,83 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel med plastrør på kjøkken. På badet er det åpne forkrommede/skjulte vannrør. Stoppekraner er montert over taket.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,

med tilluftsventiler i vinduer.

- Oppvarming: Oppvarming med panelovner. Det er gulvvarme på badet.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.

- Elektrisk anlegg: Kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

#### **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.

- Grønn lampe over spisebord medfølger ikke

- Alle skap medfølger

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Fjerning av gulvfliser og varmekabel, legging av ny varmekabel og gulvfliser. Arbeidet ble utført av M-TEK AS

2010:

• Leiligheten ble ombygget av utbygger i 2010, det foreligger ferdigattest for utbyggingen.

• Entredør i laminert utforming med B-30/35db

klassifisering.

• Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Laminat. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.

• Badet er bygget i 2010, oppført i regi av utbygger.

• Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

• Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk.

• Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

• Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

• Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

• Kjøkken: Vanntilførsel med plastrør. Bad: Åpne forkrommede/skjulte vannrør til installasjonene.

• Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

• Dokumentasjon for el-anlegget er plassert i sikringsskap.

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering i området.

#### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 88297295

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og gulvvarme på badet.

#### **Energimerke**

Rød G

#### **Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

#### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 5 400 000

#### **Omkostninger kjøper**

5 400 000 (Prisantydning)

-----  
287 332 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 687 332 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
5 688 722 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 697 622 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 700 422 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 567 838 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 271 352 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **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 om lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: Renter og avdrag 218

Felleskostnader 3 458

Kollektiv bredbånd 360

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 4 036

Felleskostnader: Renter og avdrag 1 411

Renter og avdrag ( 218,00 i Mar. 26) 0

Felleskostnader 2 265

Kollektiv bredbånd 360

Det gjøres oppmerksom på at styret gis fullmakt til å refinansiere lån i DNB med nr. 1636.78.88710 på opptil 5 000 000 kroner (fem millioner kroner). Nedbetalingstiden utvides fra 18 til 30 år. - Styret gis fullmakt til å akseptere et kontantoppgjør Gjensidige Forsikring ASA avgrenset ned til kr 554 545 eks. mva (kr 693 181 inkl. mva). ifm. erstatning for følgeskader etter håndverkerfeil i Maridalsveien 49.

Dette vil kunne medføre økte felleskostnader dersom ikke saken blir godkjent som en del av forsikring. Når felleskostnader vil øke, og med hvor mye - er ikke avklart pt.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4036

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 287 332

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

12.03.2026

#### **Andel fellesformue**

Kr 89 638

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Borettslaget Maridalsveien 49

#### **Organisasjonsnummer**

995862077

#### **Andelsnummer**

101

#### **Om borettslaget**

Borettslaget Maridalsveien 49 (org.nr. 995 862 077) ligger i Oslo kommune og består av 21 boligenheter. Selskapets forretningsfører er OBF.

Borettslaget har ikke egen vaktmester. Det er inngått en avtale med D & R Robert Roman Gross for renholdstjenester, som utføres to ganger i måneden.

Vedtatte saker:

- Det ble på GF 2017 vedtatt å endre fordelingsnøkkel til areal.

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

- Det er besluttet på GF 2019 at styret får mandat til å utbedre problemer med fukt i kjeller.

- Vedtatt på GF 08.05.2023 at det tinglyses en tilleggsobligasjon på kr 47 435 000.

Vedtatte saker på årsmøte 2025:

- Styret gis fullmakt til å refinansiere lån i DNB med nr. 1636.78.88710 på opptil 5 000 000 kroner (fem millioner kroner). Nedbetalingstiden utvides fra 18

til 30 år. - Styret gis fullmakt til å akseptere et kontantoppgjør Gjensidige Forsikring ASA avgrenset ned til kr 554 545 eks. mva (kr 693 181 inkl. mva).

ifm. erstatning for følgeskader etter håndverkerfeil i Maridalsveien 49. - Det ble vedtatt å gå videre med den foreslåtte løsningen med 12 stemmer for, 3

stemmer mot og 1 blank stemme. - Det ble vedtatt å refundamentere og utbedre følgeskadene med 12 stemmer for, 2 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

Pågående saker: - Styret ønsker å orientere om at utbedring av bakgårdssaken nå pågår. Styret er i kontakt med både forsikringen gjennom advokat

hvor det forhandles om forsikringssum, samt med entreprenører om prosjektering og gjennomføring av utbedringene. - Borettslaget har ikke på nåværende

tidspunkt tilstrekkelig kapital til å finansiere prosjektet. Det vil derfor bli en diskusjon om hvordan man kan hente inn kapital. - Styret skal

jobbe videre med å kartlegge kostnader og fremlegge det for Generalforsamlingen ved neste ekstra ordinær Generalforsamling. - Styret har i

perioden hatt fokus på: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Pågående saker:

- Vanlige vaktmesteroppgaver blir fordelt mellom styremedlemmer og andelseiere.

TV og bredbånd:

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

#### VAKTMESTER OG RENHOLD

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

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

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Låne nummer: 12131489615, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 12-03-2026: 5.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 37  
Saldo per 12-03-2026: kr 114941  
Andel av saldo: kr 0  
( siste termin 31-03-2029 )  
rente  
IN-Ordning: Ja

IN-LÅN

Borettslaget Maridalsveien 49 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12131489615.

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

Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

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

Låne nummer: 15161489775, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 12-03-2026: 5.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 359  
Saldo per 12-03-2026: kr 5004374  
Andel av saldo: kr 287332  
( siste termin 31-01-2056 )  
rente  
IN-Ordning: Nei

#### Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

#### Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

#### Regnskap/budsjett

Vedtatte kostnadsøkninger:

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

Det er besluttet på GF 2019 at styret får mandat til å utbedre problemer med fukt i kjeller.

Vedtatt på GF 08.05.2023 at det tinglyses en tilleggsobligasjon på kr 47 435 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### Styregodkjennelse

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

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

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

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser:

Dugnad

Vanlige vaktmesteroppgaver blir fordelt mellom styremedlemmer og andelseiere.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 151 i Oslo kommune. Andelsnr. 101 i Borettslaget Maridalsveien 49 med orgnr. 995862077

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/151:

13.10.1898 - Dokumentnr: 903294 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:151 Snr:1 m.fl.

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

23.11.2010 - Dokumentnr: 918858 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring  
Sameiebrøk: 101/897

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 796/897

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2014 - Dokumentnr: 142733 - Opphevelse av

seksjonering  
Oppheving av:  
Seksjon:  
Snr: 1  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 101/897  
Seksjon:  
Snr: 2  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 796/897

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er foreligger ferdigattest på Maridalsveien 49 C-E fra 2015. Forretning/ salglokaler.  
Det er foreligger ferdigattest på Maridalsveien 49 B fra 2015. Forretning/ salglokaler.  
Det er foreligger ferdigattest på Maridalsveien 49 fra 201. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner. Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Spesialområde bevaring blandet

Følger reguleringsplan S-2521, som er en endret reguleringsplan for et område langs Maridalsveien og Sagveien. Planen er delvis opphevet av Kommuneplan 2015, men regulerer fremdeles eiendommen til spesialområde for bevaring med blandet formål.. 19.02.1981

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken for eiendommen er her avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

#### **Adgang til utleie**

"Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen inkluderer flere bygninger som er SEFRAK-registrert, alle med gul merking. Blant disse finner vi Christiania Seildugsfabrik, Foss skole,

Aamot bru, Oslo Gassverk, Vulkan, Elvebakkene og Brenneriveien, Ankerbrua, Nybrua, Slåmotgangen/Vaskegangene, Christian Krohgs gate 30-32, Hausmanns bro, Vaterlands bro, og Jacob kirke.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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 kjøper 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/hjemmeldokument 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.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Vederlag:**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr

kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 7.990,- og visninger kr .2890,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34.990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 0,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Nina Friis Stensland  
Partner/Eiendomsmegler  
nina.friis.stensland@aktiv.no  
Tlf: 980 84 142

#### **Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS,  
organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

20.03.2026

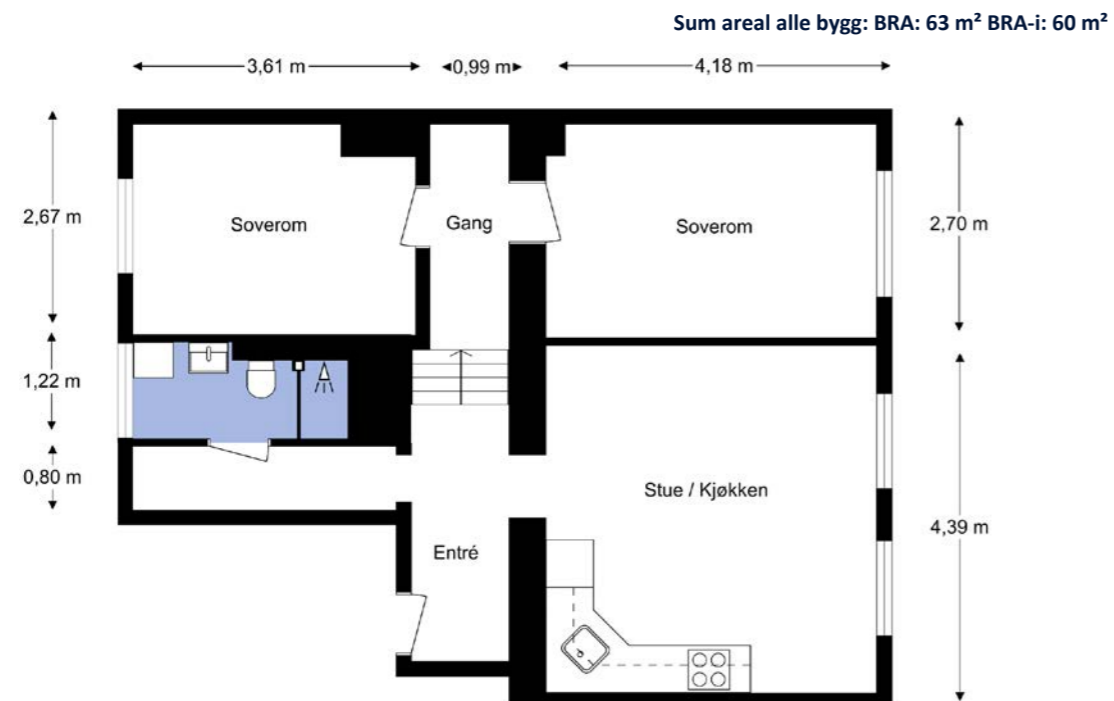
# Tilstandsrapport

📍 Maridalsveien 49 A, 0458 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 219, bnr. 151

# Andelsnummer 101



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 11838-26067

Eiendomsverdi ref nr: BI3347

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



## Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er bruksendret, rominndeling viker fra originale tegninger.

Kjøkken er flyttet ut til stue, det er innredet ett bad og gang der kjøkken er plassert i byggetegninger.

Rom som i dag benyttes som soverom, er omtalt som hems i byggetegninger.

Begge soverom og deler av gang har takhøyde ca. 2,0 m. Dette er mindre enn dagens forskriftskrav gjeldende for nybygg.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i tilstandsrapporten.

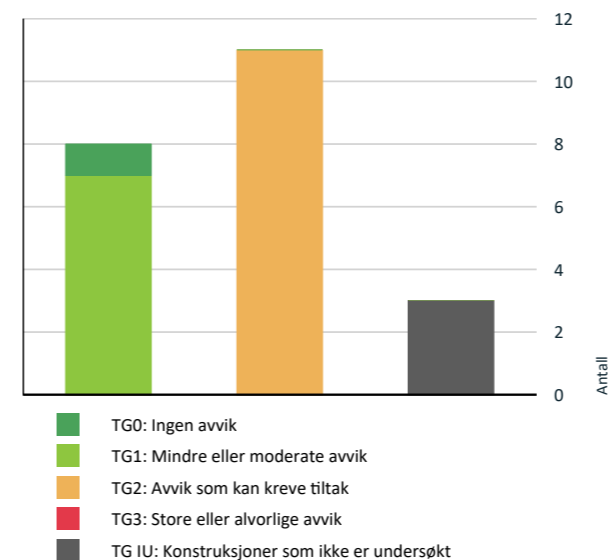
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Maridalsveien 49 A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protometer MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

**Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

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

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

**Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

**Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

**Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

**Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

**Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

**!** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).

**!** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1899

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

2010 Leilighet Leiligheten ble ombygget av utbygger i 2010, det foreligger ferdigattest for utbyggingen.

2026 Bad Fjerning av gulvfliser og varmekabel, legging av ny varmekabel og gulvfliser. Arbeidet ble utført av M-TEK AS

### UTVENDIG

#### TG IU Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

#### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

#### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Offentlig informasjon

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Laminat.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,83m.

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i tre.  
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,  
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i entre.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør på beregnes skjevheter i eldre bygårder,  
det må være opp til ny eier om oppretting skal iverksettes.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i gang og på ett soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkeformasjoner. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og manglende inspeksjonsmuligheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst for takstmann om vedlikehold av pipe.  
Styret bør kontaktes for opplysninger  
om historikk på vedlikehold.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er belagt med laminat,  
det er montert profil lister i aluminium i front av trinn.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:  
profilerte/ glatte dørblader i malt utførelse.

# Tilstandsrapport

Dørblader, dørvridere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2010

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler  
og vridere på de eldste glatte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for jevnlig vedlikehold med  
smøring av hengsler og vridere.  
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dører.

## TG R Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst  
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er bygget i 2010, oppført i regi av utbygger.  
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,  
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Gulvet ble oppgradert i 2025 med nye fliser og varmekabler,  
arbeidet ble utført i regi av forsikring (M-TEK).

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid  
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.  
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

### LEILIGHET > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 49 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Montering av komfyrvakt anbefales, for å redusere fare for brannutvikling ved evt. tørrkoking av kjele.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Denne skal monteres av elektroinstallatør.

Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

### • Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Kjøkken:  
Vanntilførsel med plastrør.

Bad:  
Åpne forkrommede/skjulte vannrør til installasjonene. Stoppekraner til leilighet er montert over taket.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereeder. Kravet gjelder for rom som har vann installasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

# Tilstandsrapport



Stoppekraner plassert på bad



Rørøpplagg under servant på bad



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2010

Kilde: Offentlig informasjon

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,  
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## TG 11 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i

# Tilstandsrapport

leiligheten på befaringen.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Dokumentasjon for el-anlegget er plassert i sikringsskap.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Samsvarserklæring for anlegget



Kursoversikt i sikringsskap

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

Radon:  
Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om området for boenheten skal kunne "frisk meldes". Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen. Forhøydede verdier av radon kan være helsefarlig.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Det anbefales å montere håndløper i trapp for å unngå uhell.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

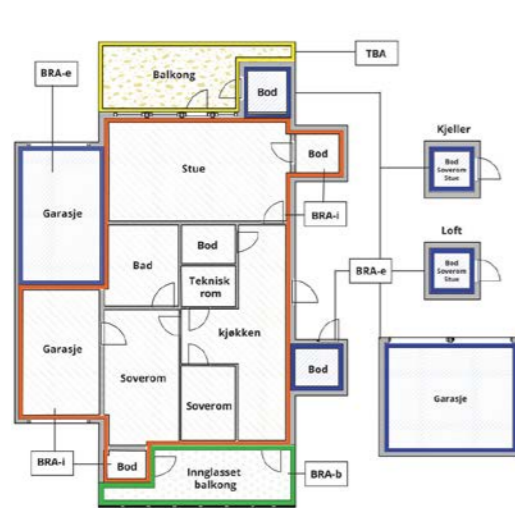
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	60			60	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,1m<sup>2</sup>. Bod arealer utgjør til sammen 3 m<sup>2</sup> BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revkirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leiligheten er bruksendret, rominndeling viker fra originale tegninger. Kjøkken er flyttet ut til stue, det er innredet ett bad og gang der kjøkken er plassert i byggetegninger.

Rom som i dag benyttes som soverom, er omtalt som hems i byggetegninger. Begge soverom og deler av gang har takhøyde ca. 2,0 m. Dette er mindre enn dagens forskriftskrav gjeldende for nybygg.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i tilstandsrapporten.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

Ja  Nei

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten er målt til 59,5m<sup>2</sup> og er avrundet til 60m<sup>2</sup>. Dette er i henhold til takstbransjens måleregler NS:3940. Romhøyde i soverommene er målt til 1,98-2,1m.

# Arealer

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Kristoffer Babajide	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	151		0	509.1 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Maridalsveien 49A

### Hjemmelshaver

Emir Kavara og Kristoffer Olanrewju Olalekan  
Babajide

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
995862077		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Kavara Emir, Babajide Kristoffer Olanrewju Olalekan

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

101

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetegninger fra plan og bygg	14.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest våtrom	14.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bygning	14.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Areal bekreftelse tomt	14.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	14.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Selgers egenerklæring

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

### Selgere

Kristoffer Babajide

Emir Kavara

### Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Maridalsveien 49A  
0458 OSLO

0301-219/151/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260066

1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Varmekabler slo ut jordbryter. Etter utredning ble det påvist feil i varmekablene i dusjssonen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** M-TEK AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gamle gulvfliser revet, og pigget seg ned til varmekabler. Gamle varmekabler fjernet og nye installert. Nye fliser lagt oppå.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** M-TEK

**Beskrivelse av arbeidet:** Gamle gulvfliser revet, og pigget seg ned til varmekabler. Gamle varmekabler fjernet og nye installert. Nye fliser lagt oppå.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Setningsskader i bakgårdsbygg. Det er en pågående forsikringssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bakgårdssaken har vært en tilbakevendende tematikk. Bakgårdsbygget har noen setningsskader og det var lenge uvisst hvem som var ansvarlig og hvem som skulle utbedre. Nå er det avklart at borettslaget skal ta opp lån, samt at forsikringen dekker noe.

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Forrige styreprotokoll bekreftet en økning på 10 % i fellesutgiftene. Dette kommer i tillegg til økningene i forbindelse med nevnte bakgårdssak. Denne økningen er foreløpig ukjent.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

### Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 1 av 3



Borettslaget Maridalsveien 49	<b>Vår ref.:</b> 693/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 21.05.1999
MARIDALSVEIEN 49 A	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	<b>Fødselsdato medeier:</b> 18.08.1999
0458 OSLO	<b>Eiere:</b> Emir Kavara, Kristoffer Babajide	
<b>Organisasjonsnr:</b> 995 862 077	<b>Andelsnr:</b> 101	

#### 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>4 036</b>	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter og avdrag	218
	Felleskostnader	3 458
	Kollektiv bredbånd	360

#### 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b>	<b>01.04.2026</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>4 036</b>
Felleskostnader:	Renter og avdrag		1 411
	Renter og avdrag	( 218,00 i Mar. 26)	0
	Felleskostnader		2 265
	Kollektiv bredbånd		360

#### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	287 332	Gjeld siste årsoppg.:	30 002
Klient ajourf. lån:	5 211 268,44	Klient gj. s. årsoppg.:	643 291

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131489615, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 12.03.2026: 114 941

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.03.2029 )

Lånenummer: 15161489775, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 359

Saldo per 12.03.2026: 5 004 374

Andel av saldo: 287 332

Første termin/første avdrag: 28.02.2026 ( siste termin 31.01.2056 )

#### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Nesse

Adresse: MARIDALSVEIEN 49 B

Postnr/-sted: 0458 OSLO

E-post: maridalsveien49@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

#### 5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

#### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	89 638	Gjeld:	30 002	Andre inntekter:	1 177
		Utgifter:	1 733		

#### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
------------	-------	-----------------------	--

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 2 av 3



Borettslaget Maridalsveien 49	<b>Vår ref.:</b> 693/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 21.05.1999
MARIDALSVEIEN 49 A	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	<b>Fødselsdato medeier:</b> 18.08.1999
0458 OSLO	<b>Eiere:</b> Emir Kavara, Kristoffer Babajide	
<b>Organisasjonsnr:</b> 995 862 077		

### 7: Pålydende

Andelsnr: 101 Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1898

Gårds/bruksnr: 219/151

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 507.7

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

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88297295

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	39
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato		

#### Fasiliteter:

#### BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

#### DYREHOLD

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

#### NØKLER, SKILT

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

#### TV OG BREDBÅND

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

#### IN-LÅN

Borettslaget Maridalsveien 49 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12131489615.

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

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

#### GENERALFORSAMLING

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

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

Det er besluttet på GF 2019 at styret får mandat til å utbedre problemer med fukt i kjeller. For mer informasjon, se innkalling til GF.

Vedtatt på GF 08.05.2023 at det tinglyses en tilleggsobligasjon på kr 47 435 000,-. Tilleggsobligasjonen får annenprioritet etter långiver.

#### VEDLIKEHOLD:

Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

#### FORSIKRING

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

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

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

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

#### OM EIENDOMMEN

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

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 3 av 3



Borettslaget Maridalsveien 49	<b>Vår ref.:</b> 693/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 21.05.1999
MARIDALSVEIEN 49 A	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	<b>Fødselsdato medeier:</b> 18.08.1999
0458 OSLO	<b>Eiere:</b> Emir Kavara, Kristoffer Babajide	
<b>Organisasjonsnr:</b> 995 862 077		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### VAKTMESTER OG RENHOLD

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

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

Annen informasjon:



## Maridalsveien 49A, 0458 OSLO

Adresse <b>Maridalsveien 49A, 0458 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>20.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-273067</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80539789</b>
Gårdsnummer <b>219</b>	Bruksnummer <b>151</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>

### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1899</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>63,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>60,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>367,47 kWh/m²</b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>367,47 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>22 048 kWh</b>
--	---



## Maridalsveien 49A, 0458 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Slå el. apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

##### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 16: Isolering av innvegg mot uoppvarmet rom

Innvegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Maridalsveien 49A - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 🚶 0.6 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	22 min 🚶 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 2.4 km
✈ Oslo Gardermoen	37 min 🚶

## Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

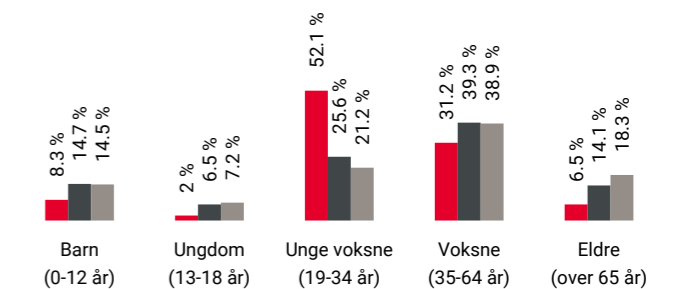


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



Naboskapet  
Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 🚶 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 🚶 0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 🚶 0.7 km

## Dagligvare

Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp	3 min 🚶





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

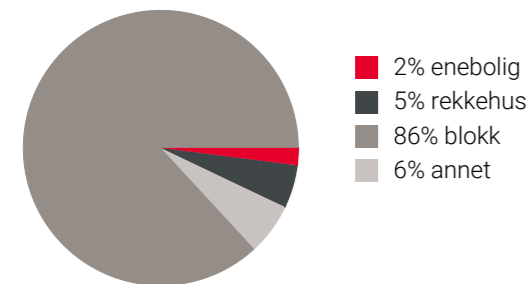
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

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

## Boligmasse




«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

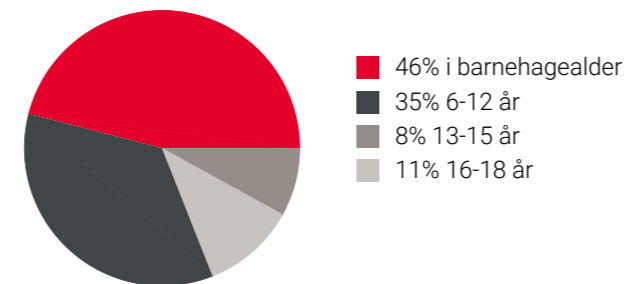
Sitat fra en lokalkjent



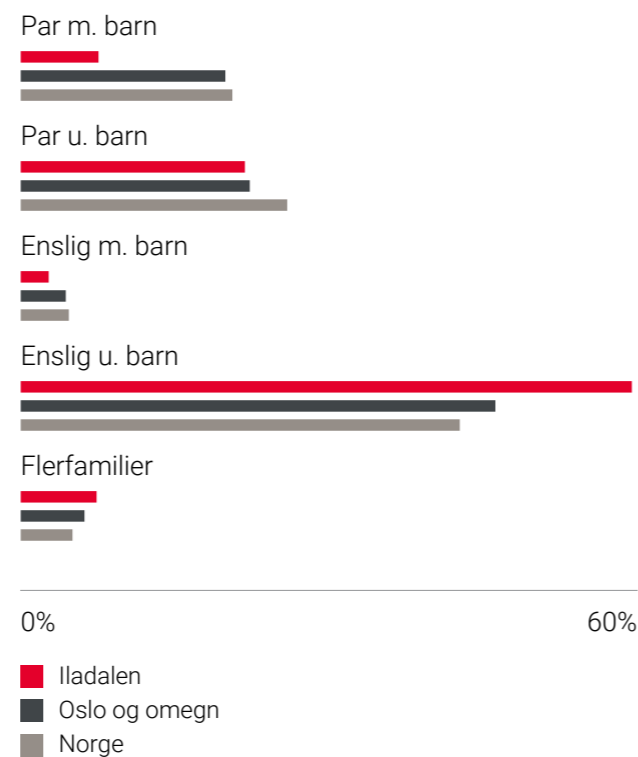
## Varer/Tjenester

-  Kiellands Hus 2 min 
-  Apotek Kiellands Hus 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

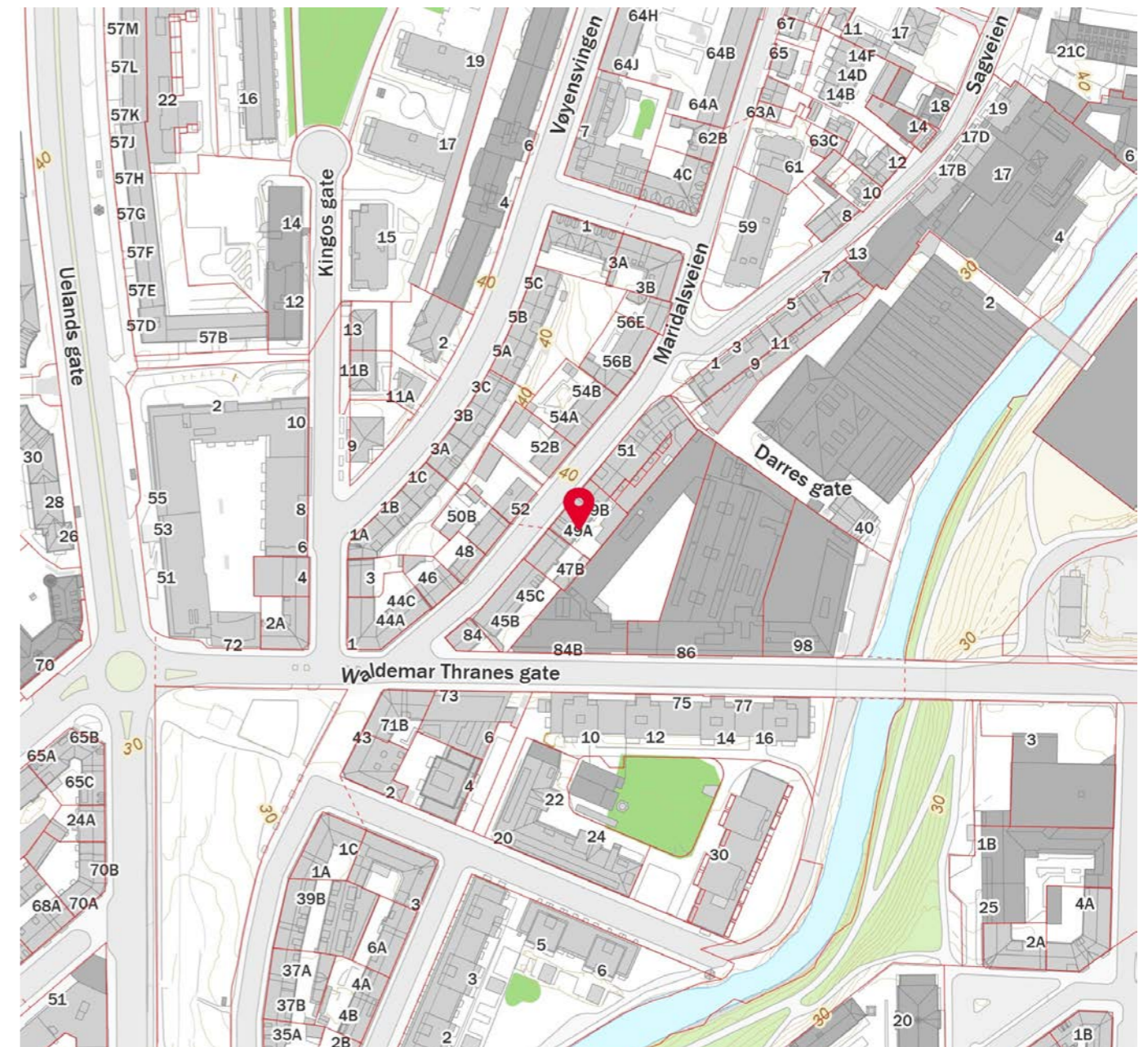
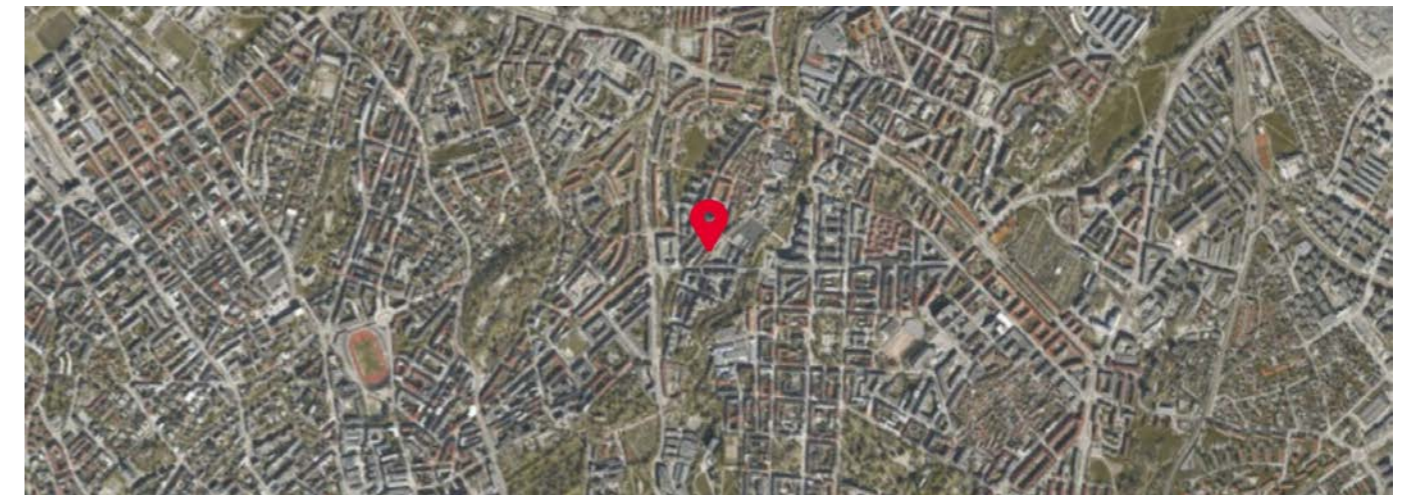


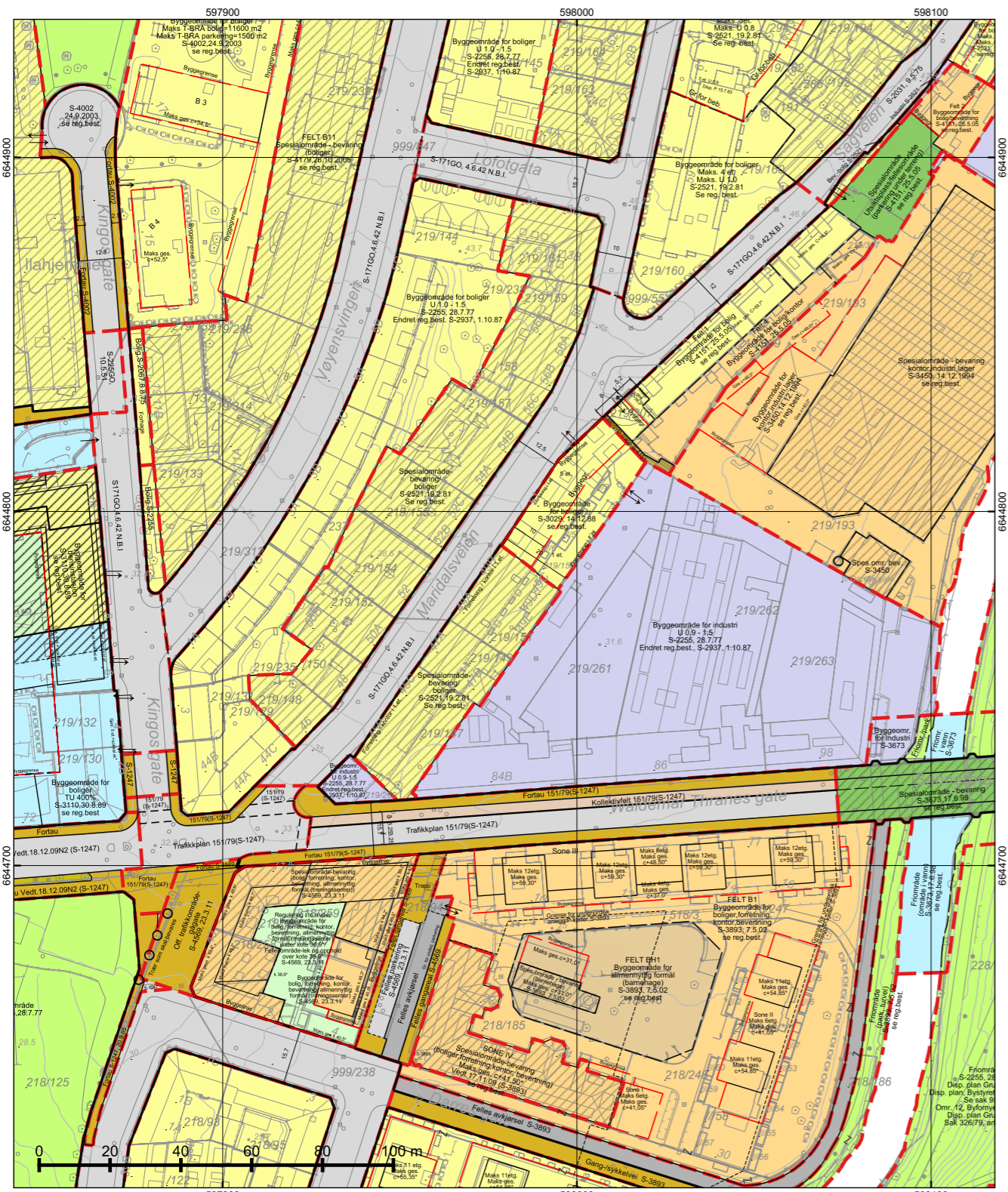
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



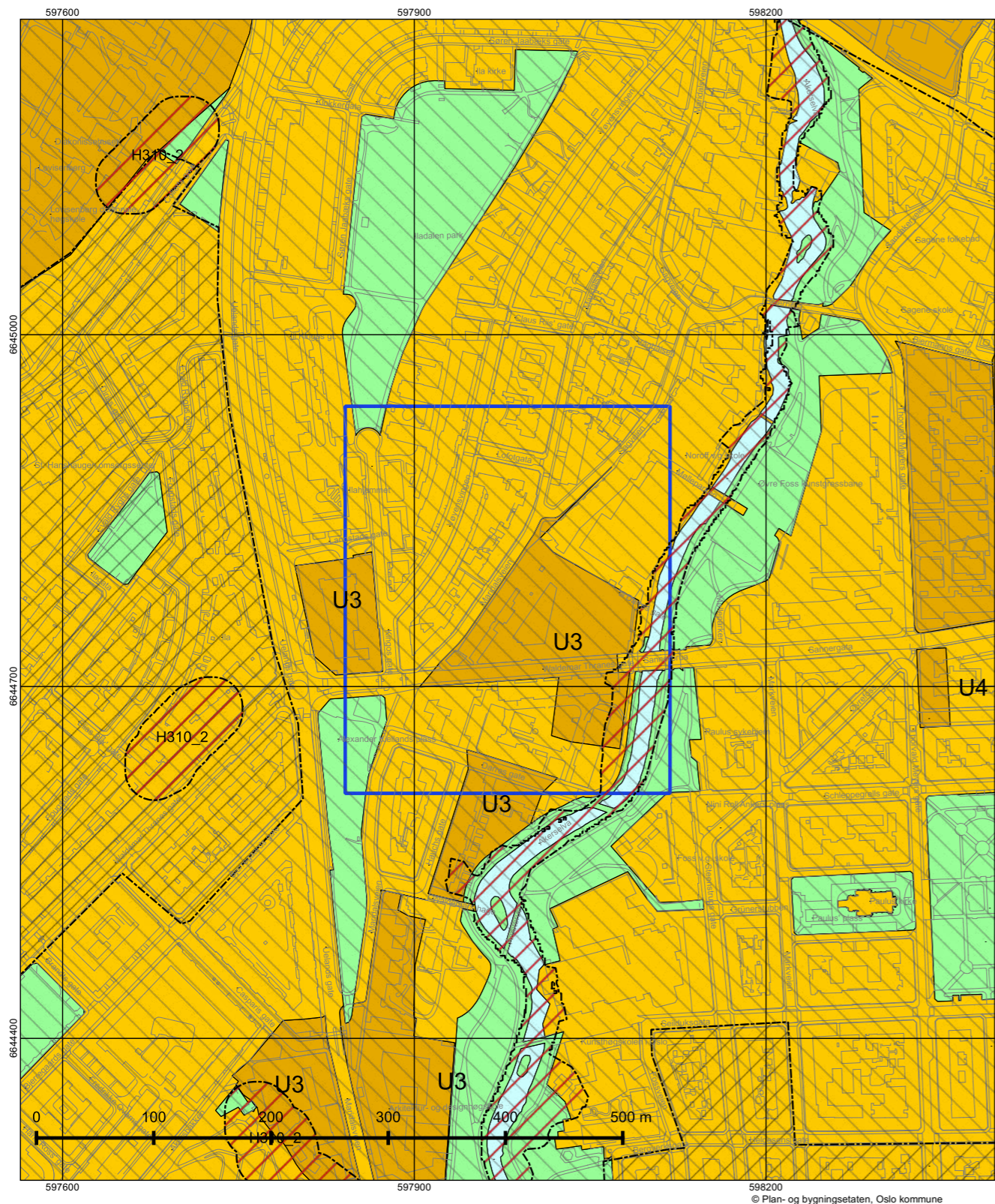


**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
  - 70 - Felles avkjørsel
  - 71 - Felles parkering
  - 72 - Felles lekeareal
  - 73 - Felles gangareal
  - 76 - Felles underjordisk anlegg
  - 77 - Annet fellesareal
  - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
  - 121 - Forretning og kontor
  - 140 - Bolig/forr./kontor
  - 142 - Forr./kontor/industri
  - 143 - Kontor/bolig
  - 144 - Forr./bolig
  - 150 - Industri m.tilh.anlegg
  - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
  - 170 - Privat institusjon
  - 191 - Bensinstasjon
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
  - 316 - Gatetun/gågate
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 452 - Lek/opphold/sport
  - 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
  - 664 - Spesialområde bevaring blandet
  - 666 - Spesialområde bevaring allmenntilleg
  - 668 - Spesialområde bevaring annet
- 
- RbBevaringGrense
  - 70 - Felles avkjørsel
  - 73 - Felles gangareal
  - 76 - Felles underjordisk anlegg
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 913 - Formålgrensning
  - 925 - Gesimslinje
  - 930 - Reguleringslinje
  - 936 - Regulert fotgjengerovergang
  - 964 - Regulert u-gradgrense
  - Formålgrense
- 
- Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)

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

 <b>Oslo</b>	<b>Reguleringskart</b>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
Dato: 12.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 154372/ 86528407</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.:</td> </tr> <tr> <td>Adresse: Maridalsveien 49</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 219/151</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 154372/ 86528407	Deres ref.:	Adresse: Maridalsveien 49	Kommentar:	Gnr/Bnr: 219/151		
PlottID/Best.nr: 154372/ 86528407	Deres ref.:							
Adresse: Maridalsveien 49	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 219/151								





Dato: 12.03.2026  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 154372/86528407  
Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



### Tegnforklaring - kommuneplan

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| -----   | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
| —■—■—   | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
| —■—■—   | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
| —■—■—   | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
| - - - - -   | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
| —+—+—   | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
| —+—+—   | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
| —+—+—   | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
| —+—+—   | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
| —+—+—   | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
| —+—+—   | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
| —+—+—   | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
| —■—■—   | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|    | T-banestasjon (ikke juridisk)              |    | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|    | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |    | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| —■—■—   | Banetrase (ikke juridisk)                  |    | Farled  |
| —■—■—   | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |   | Småbåthavn, eksisterende                                  |
| —■—■—   | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde   |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde  |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
| - - - - -   | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
| · · · · ·   | Aktivitetssone marka                       |  | 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   |



Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur  
Brattvollveien 199  
1164 OSLO

Dato: 20.12.2010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201008384-4 Saksbeh: Muhammad Hussein Aden Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 49 Eiendom: 219/151/0/0

Tiltakshaver: Maridalsveien 49 AS Adresse: Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO  
Søker: Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur Adresse: Brattvollveien 199, 1164 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

### FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 49

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

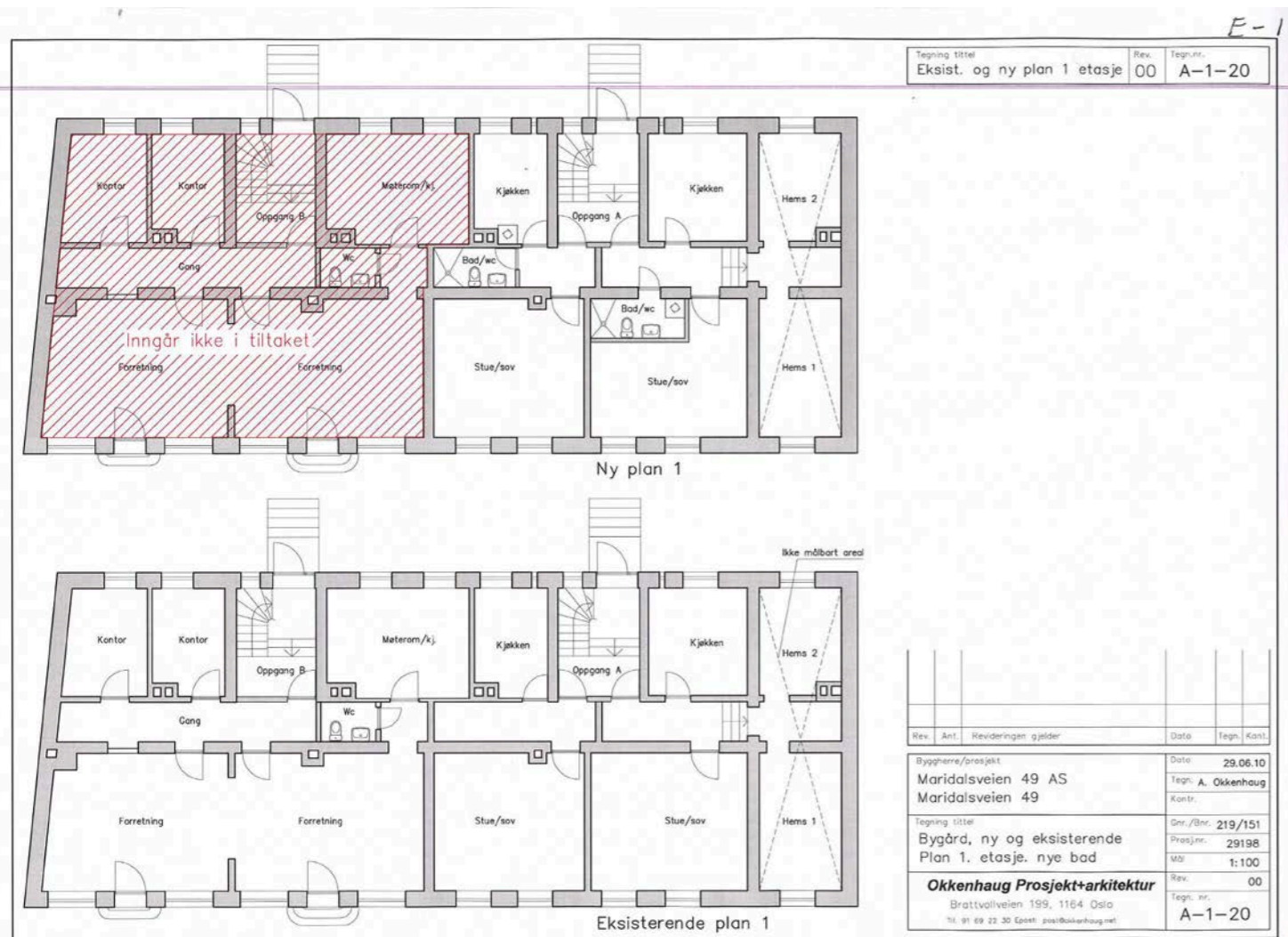
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Sør

**Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2010 av:**

**Mohammad Hussein Aden - Saksbehandler**  
**Anne Torill Halse - Enhetsleder**

Kopi til:



Maridalsveien 49 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO, pr@merkantilbygg.no



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur  
Brattvollveien 199  
1164 OSLO  
post@okkenhaug.net

Dato: 06092010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200909351-5 Saksbeh: Marianne Ekerold Netland Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 49	Eiendom:	219/151
Tiltakshaver:	Maridalsveien 49 AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur	Adresse:	Brattvollveien 199, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

---

### FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 49

---

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

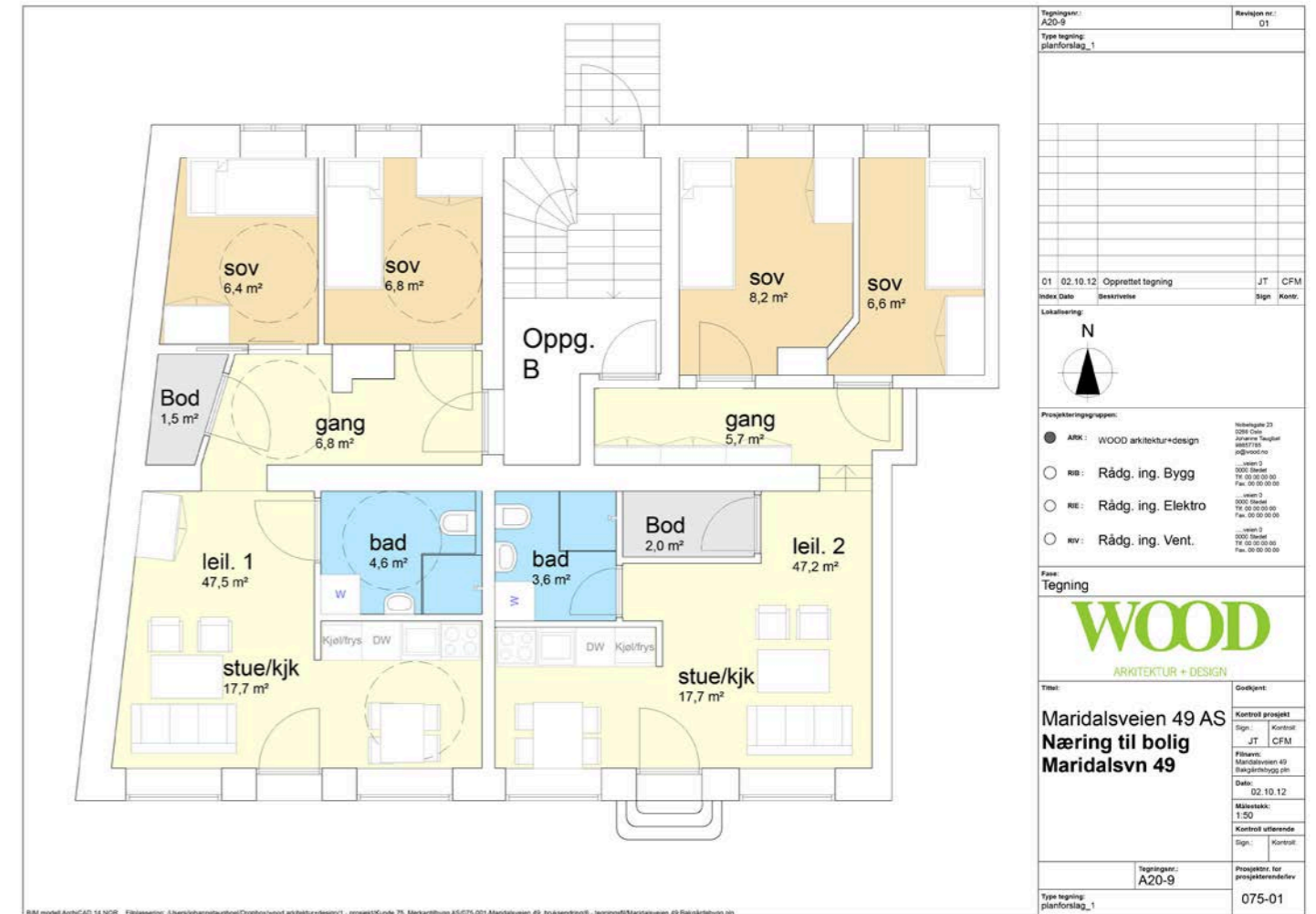
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

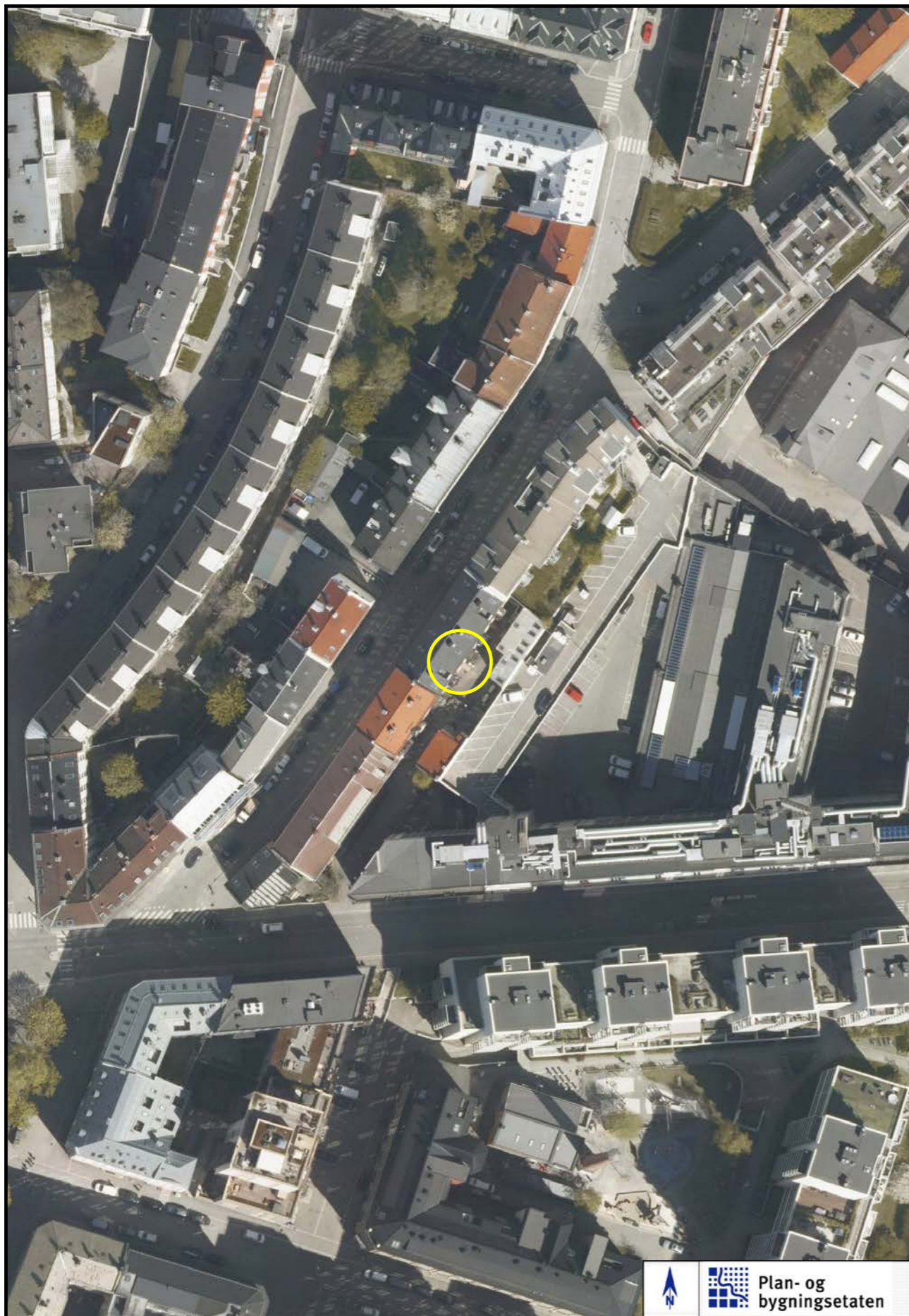
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:*

**Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler**  
**Marianne Estevenin - for enhetsleder Caroline Waller**

Kopi til:  
 Maridalsveien 49 AS, Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Maridalsveien 49A  
0458 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142  
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre