

Æ

# Maridalsveien 22A

0175 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Scott Martinsen**

PARTNER / EIENDOMSMEGLER MNEF

97 06 48 00

sc@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

E



## Charlotte Solli

DAGLIG LEDER / FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER

95 99 43 03

[cso@eie.no](mailto:cso@eie.no)

EIE Vinderen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	112
Kort om oss .....	169

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Maridalsveien 22A, 0175 OSLO

## MATRIKSEL

Gnr. 218 Bnr. 207 Snr. 1 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 82 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 80 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

## AREAL

Bruksareal: 80 kvm, BRA-i: 80 kvm , BRA-e: 2 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1850

## TOMT

Fellestomt 344 kvm

## PRISANTYDNING

7 800 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 20.06.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))

-----  
kr 196 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)  
-----

kr 7 996 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 8 005 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 642,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Foretningsførsel/drift (2077,-), vedlikeholdsfond (1565,-)

## EIER

Erlend B. Munthe-Kaas

## Beskrivelse

### PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

På hjørnet av Telthusbakken og Maridalsveien, i grenseland mellom Grünerløkka, St.Hanshaugen og Youngstorget finner vi en av Oslos mest spennende beliggenheter. På St. Hanshaugen skjer det stadig noe nytt og du trenger ikke gå langt før du møter på flere varierte kulturtilbud, naturopplevelser og serveringssteder. Beliggenheten er "midt i smørøyet" med kun få minutters gange til både Løkka og Youngstorget og videre ut i byen.

Langs Akerselva, kort vei fra leiligheten, finner vi de populære serveringsstedene Blå og Ingensteds. Dette er det perfekte stedet for en pause i sola, eller til å samles på kveldstid mens Akerselva strømmer forbi rett ved siden av. I tillegg til å være populære utesteder huser både Blå og Ingensteds en bredde av kulturelle arrangement og musikkopplevelser. På søndager er det et spennende og koselig søndagsmarked her med varierte skatter.

Litt lenger ned i gaten finner vi Vega Scene, en kvalitetskino og et lite storbyteater som løfter frem aktuelle filmer og ny dramatik. Dette er et samlingspunkt hvor publikum og bransje kan dele, diskutere og få ny kunnskap om verden sett gjennom kunsten og er et hyggelig tilskudd i nabolaget. Like ved finner du også Kulturkirken Jakob, en av Oslos flotteste kulturscener med et spennende og annerledes program det er verdt å følge med på.

Kort vei er det også til det spennende Vulkan-området med bl.a. Bar Vulkan, Døgnvill Burger, Sapporo Ramenbar og selvsagt Mathallen med alle sine spennende serveringssteder og arrangementer. Rusler du over Günerbrua eller Eventyrbrua bruker du få minutter til Grünerløkka med sitt varierte kulturtilbud. Grünerløkka med et yrende liv og fine parker kan friste med



trivelige stunder på sine mange serveringssteder, eller hva med en piknik med litt god mat og drikke i venners nærvær. På Løkka finner du alt fra klesbutikker fra de største kjedene, til små nisjebutikker, vintagebutikker, interiørbutikker, plantasjen, Vinmonopolet, og utallige kafeer, restauranter og utesteder.

I umiddelbar nærhet er finner du også det populære Vinbaren Nektar, Michelin restauranten Hyde, og Kontrast

Kun få minutter unna finner du Torggata som har som har vært gjennom en rehabilitering og er nå et naturlig bindeledd mellom Grünerløkka og Youngstorget. Torggata i ny drakt har raskt etablert seg som "det nye" i sentrum og er en hyggelig gågate med et godt utvalg av serveringssteder og butikker. Her finner du noe for enhver smak og nyeste tilskudd her er den nye mathallen Oslo Street Food, med hyggelig uteservering, like ved Oslo Bowling & Bar og Sentrum Scene. Like borti gata finner du Youngstorget med flere populære utesteder som blant annet Stratos, Kulturhuset, Justisen, Sosialen, Andre til Høyre, Himkok, Oslo Camping, The Villa, Angst, Uhørt, Café Sør, og mange flere. Her finner du noe for enhver smak. Når kvelden er, over er det deilig å kunne rusle hjemover og trekke seg tilbake i Maridalsveien 22.

En koselig tur langs Akerselva er godt for sjelen, her kan man ta det i det tempoet som passer dagsformen. For de som ikke får sove uten en effektiv løpetur kan vi anbefale bakkene ved Mølla som en utfordring, bratt og tøft for de fleste.

I direkte nærhet finner du flere kjente matvarebutikker og offentlig kommunikasjon er godt dekket i området. Turen ned til Jernbanetorget, som er knutepunktet for kollektivtrafikken i Oslo, er ikke lang og du bruker omtrent 12-15 minutters gange fra leiligheten alternativt hopper du på bussen som bruker 7 min.

#### **TOMT**

Fellestomt, 344 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Du har kun 60 meter til buss 34 og 54 som raskt tar deg videre i byen, det tar kun 7 minutter ned til Oslo S / Jernbanetorget.

## **Innhold**

#### **INNEHOLDER**

Entré, bad, toalettrom, to garderober, soverom, peisstue, spisestue og kjøkken.

#### **BYGGEMÅTE**

Firemannsbolig over to etasjer, samt loft. Grunnmur av naturstein og sparesteinmur. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Utvendige fasader forblendet med trekledning. Boligen har entrédør med glassfelt. Dobbel to-fløyet ytterdør med 2-lags glass fra 2019. Vinduer med 2x1 lags glass fra 2007. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

Boligen har adkomst fra bakgården. Boligen består av entré, bad, toalettrom, soverom, to garderober, peisstue, stue og kjøkken.

Boligen disponerer en bod i frittstående bygning.

#### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 80 kvm

#### **BODER**

Det medfølger en bod på 2 kvm samt en bod på 2 kvm (lav takhøyde/skråtak).

## **Standard**

#### **STANDARD**

#### **Oppsummering av TG2 og TG3 i vedlagte tilstandsrapport:**

TG3:

Overflate vegg:

- Etasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er observert oppsvulmet smartpanel plate ved garderobe etter lekkasje beskrevet i selgers egenerklæringskjema. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg og på smartpanel plate. Det ble registrert forhøyede fuktverdier.

TG2:

Bad:

- Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Kjøkken:

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper (Waterguard) for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom:

- Det er manglende flisfug enkelte steder.  
- Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under flere gulvfliser.  
- Det er noe merkbare skjevheter i boligen.

Tekniske anlegg:

- Påvist kondensproblematikk rundt hovedstoppekran innenfor inspeksjonsluke ved garderobe.

Fasade:

- Panel er her stedvis råteskadet. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Taket er ikke inspisert pga manglende tilkomst.
- Drenering: Gjelder østfasade. Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **Sammendrag fra selger egenerklæringsskiema:**

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

"Ja, kun av faglært (Energico AS og Vector Takst og Byggteknikk). Nytt røropplegg og godkjent oppbygging av bad og membran i 2019."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

"Ja. Nye våtromsplater, membran med hjørnenmansjetter, skjøtremser, rør- og slukmansjett. Smøremembran på vegger og gulv."

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

"Ja. Det er opplyst av utbygger at han skal ha dokumentasjon på arbeidet utført på våtrommene."

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

"Ja. Meldt i sammenheng med bruksendring fra næring til bolig."

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

"Ja. 2019 nytt røropplegg bad og kjøkken med fordelingsskap"

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

"Ja. Leiligheten ble rammet av ekstremnedbøren som var i Oslo sommeren 2019 (før jeg kjøpte leiligheten) hvor det kom vann inn i leiligheten. Sameiets forsikringsselskap dekket skaden i sin helhet. Det var etter dette, fra tidligere eiers side, gjort diverse forbedringer for å hindre dette i fremtiden, samt at Oslo kommune jobber for å forbedre kapasiteten på overvannsnett. Siden jeg flyttet inn i 2020 har det vært flere tilfeller av ekstremnedbør og økt vannstand utenfor leiligheten uten at dette har ikke trengt inn i leiligheten. Ved ett tilfelle av ekstremnedbør høsten 2023 rant det, grunnet tett nedløpsrør hos naboen, vann fra naboens tak inn på bakveggen på vårt hus. Noe av det vannet trengte inn og skapte noe skade, men ingen råte, på den ene veggplaten i walk-in closet. Vi har i etterkant av dette utbedret bak veggen og på naboens tak ved å fjerne løv (dette må også gjøres regelmessig fremover). Vi har også bestilt en snekker til å bytte ut den skadede veggplaten i walk-in closet - denne vil være byttet før overtagelse."

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

"Ja. Ved kald pipe bør speilet i leiligheten være igjen for at de i

etasjen over lettere skal få fyr i peisen sin."

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

"Ja. Jeg har ikke sett/opplevd dette, men forrige eier (og utbygger) meldte følgende: gammelt bindingsverkhus som er i bevegelse - sprekker/skjevheter forekommer."

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

"Ja. Noen maur har dukket opp om våren. Disse blir fort borte hvis man setter ut feller. Langs fjellet og bak huset er det litt skrukke troll trolig grunnet mye løv etc. Noen av disse forviller seg inn i leiligheten - særlig hvis man holder utgangsdøren oppe."

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

"Ja, kun av faglært (Vestby Elektro, Abams, Moelven elektro, Takst ing. Trond Myre, Lågen elektro, Hako Elektro, BL Riv og Rør AS). Nytt el anlegg fra gaten og inn med ny tavle i forbindelse med renoveringen av bygget i 2005-2008. Noen endringer i lyssystemet i 2014. 2019/2020: noe elarbeider i forbindelse med ombygging til leilighet. 2021: nye varmtvansberedere installert."

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

"Ja. Er samsvarserklæringer på utført el-arbeider."

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

"Ja. Hafslund 2015."

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

"Ja. Anekset i bakgården skal omreguleres fra næring til bolig (en søknad er for øyeblikket inne hos Plan- og Bygningsetaten). Utbygger har også en plan om at anekset skal heves med en etasje - ingen plantegninger er enda godkjent av naboer eller, så vidt jeg vet, godkjent av byantikvaren."

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

"Nei. Det foreligger ferdigattest på bygget og ferdigattest på bruksendring av denne seksjonen."

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

"Ja. Mens det foreligger ferdigattest på bygget og ferdigattest på bruksendring av denne seksjonen fra 2020, ble det da av en

feil ikke søkt om reseksjonering fra næring til bolig i grunnboken hos Kartverket. Dette ble oppdaget i mai 2024, og det ble i midten av mai sendt en søknad til Plan- og Bygningsetaten om reseksjonering. Denne er forventet ferdigbehandlet i august 2024 (3 mnd behandlingstid hos P&B)."

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra bevertningssted til bolig, 2020.

Det foreligger ferdigattest for restaurering, tilbygg og påbygg, 2009.

Mens det foreligger ferdigattest på bygget og ferdigattest på bruksendring av denne seksjonen fra 2020, ble det da av en feil ikke søkt om reseksjonering fra næring til bolig i grunnboken hos Kartverket. Dette ble oppdaget i mai 2024, og det ble i midten av mai sendt en søknad til Plan- og Bygningsetaten om reseksjonering. Denne er forventet ferdigbehandlet i august 2024 (3 mnd behandlingstid hos P&B).

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming og vedfyring i peis.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 642,- pr.mnd.

Foretningsførsel/drift (2077,-), vedlikeholdsfond (1565,-)

#### **ÅRSREGNSKAP**

Se vedlegg for årsregnskap 2023.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If skadeforsikring Polisenummer: SP1278445.8.1

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 526 525,- Som sekundærbolig Kr. ,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Sameiet Maridalsveien 22, Orgnr: 918317449

#### **FORRETNINGSFØRER**

Merkantilia AS

#### **STYREGODKJENNING**

Nei.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DIVERSE**

Det er avdekket fukt i veggene mot fjellsiden. Årsaken var en oppsamling av løv som ble liggende mellom fasaden og fjellveggen. Dette skal nå være rensset og det er lagt ny membran opp på fasaden.

Viktig info fra styreleder:

Sameiet må male hele eller deler av bygningsmassen. Pt. har sameiet oppsparte midler som vil dekke kostnadene til dette.

Det er pt. ikke noen planer om å øke felleskostnadene utover justeringer etter endring i konsumprisindeksen.

Annekset i bakgården skal heves med 1 etasje. Kjøper plikter å frasi seg retten til å motsette seg dette. Når annekset er ferdig, vil sameiet gjennomføre en reseksjonering slik at man kan justere eiebrøkene og evt. vedtektene.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til "Spesialområde bevaring (bolig)" i reguleringsplan.

Bygget er registrert på Byantikvarens gule liste som enkeltminne og er vernet etter PBL. Les mer om dette på Plan- og bygningssetatens hjemmesider eller kontakt megler for ytterligere info.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))

-----  
kr 196 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 996 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 8 005 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Visningshonorar pr stk (Kr.3 750)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.5 000)

Tilrettelegging (Kr.19 900)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.16 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 515)

Markedspakke Premium (Kr.25 000)

Oppgjør (Kr.7 900)

Overtagelse (Kr.3 750)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 800 000,-) (Kr.68 640)

Totalt kr. (Kr.159 840)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

31-24-0097

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de

opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Vinderen Eiendomsmegling AS  
EIE Vinderen  
Org. nr: 889665742  
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO

0370 Oslo  
Tlf: 22 13 55 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Partner / Eiendomsmegler MNEF Scott Martinsen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Scott Martinsen  
EIE Vinderen  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
Mob: 97 06 48 00 / E-post: [sc@eie.no](mailto:sc@eie.no)

Charlotte Solli  
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler  
Mob: 95 99 43 03  
[/ E-post: [cso@eie.no](mailto:cso@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?





Maridalsveien 22

Akersberget



Akers

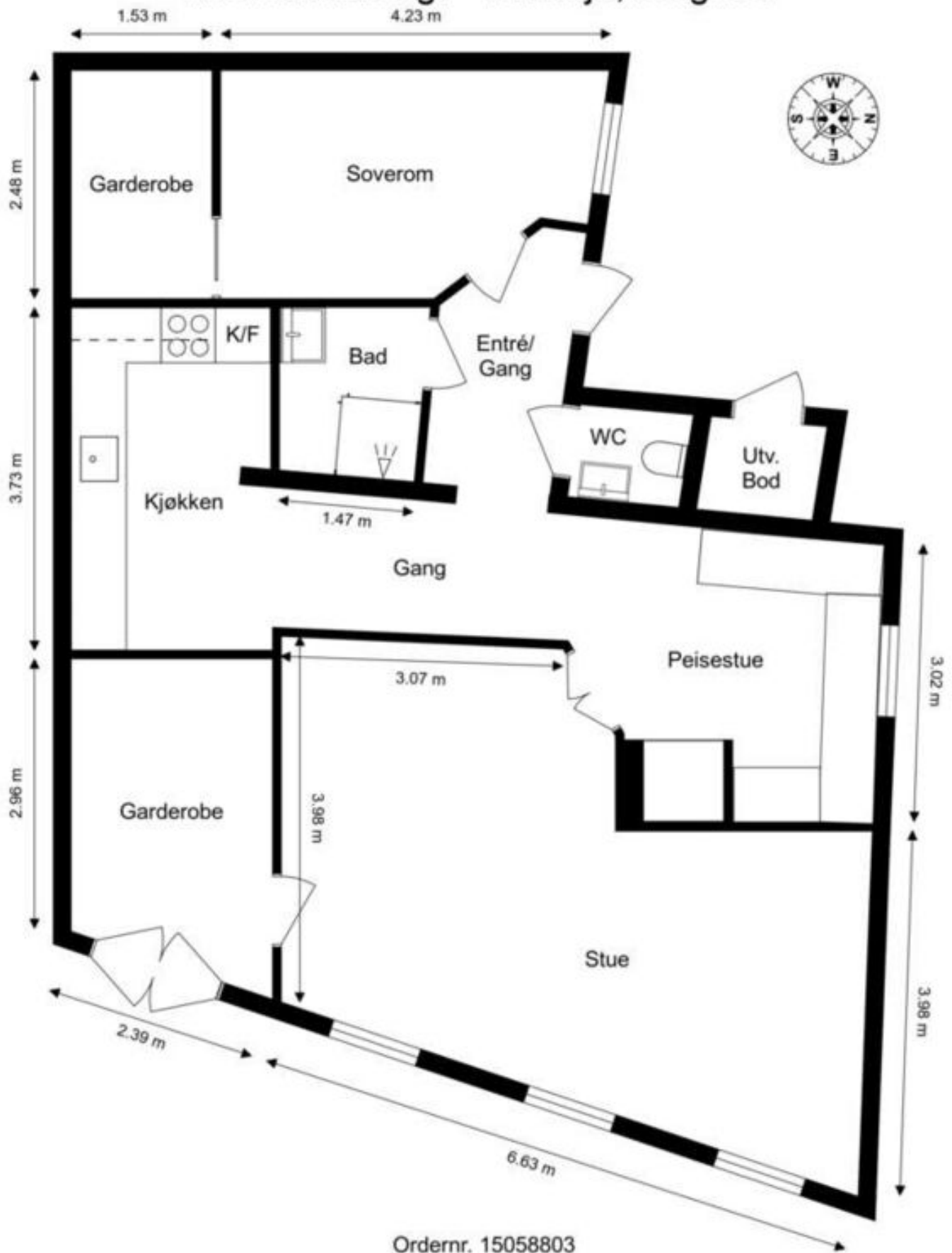
2

berget

G 3  
ALARM

# Maridalsveien 22A, 0175 OSLO

## Firemannsbolig. - 1.Etasje, leilighet.



Ordernr. 15058803

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



G 5  
10/10/10























Akersberget













GS  
ALARM

















































































































Akersberget

Akersberget

Maridalsveien 22









Akersberget



Foss vgs

FYRHUSET KUBA





⚔  
**TIL SALGS**  
Ejendom  
Svend Markmann  
sol@sol.dk / 33 64 0000  
28 ejendomsmægling



Akersberget

Akersberget

Maridalsveien 22







Akersberget













FRUIT & GRØNT

FRUIT & GRØNT

HOPYARD

GRØNT  
MATT













INDIAN & SMOKE BAR

theka

BA



PARKTEATRET









# INFORMASJON & DOKUMENTER







Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

ONAR BOTTEN ARKITEKTUR AS  
Andreas Holms vei 1  
7020 TRONDHEIM

Deres ref.: Onar Botten

Vår ref.: 201701908-12  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Maja Kozak Dehlin

Dato: 13.01.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 22 Eiendom: 218/207/0/0  
Tiltakshaver: OLAV BAALSRUD SVOOR Adresse: MARIDALSVEIEN 22, 0175 OSLO  
Søker: ONAR BOTTEN ARKITEKTUR AS Adresse: Andreas Holms vei 1, 7020  
TRONDHEIM  
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest - Maridalsveien 22

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra bevertningssted til bolig, mottatt 26-01-2017.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.), og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201701908			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A 01	03.11.2016	1/9
Plan 1 etasje	A12	03.11.2016	5/4

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



**Kopi til:**

Tiltakshaver

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by vest

Maja Kozak Dehlin - saksbehandler

Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll

**Kopi til:**

OLAV BAALSRUD SVOOR, MARIDALSVEIEN 22, 0175 OSLO



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Onar Botten  
Sorgenfrigata 25  
0365 OSLO

Dato: 13052009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200600531-97 Saksbeh: Erland Per Volden Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 22 Eiendom: 218/207/0/0  
Tiltakshaver: Ole Martin Svoor Adresse: Fjellstadbakken 4, 1555 SON  
Søker: Onar Botten Adresse: Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Tilbygg

## **FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 22**

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig og næring - Tett by

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:*

*Erland Per Volden - Saksbehandler*  
*Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal*

Kopi til: Ole Martin Svoor, Fjellstadbakken 4, 1555 SON

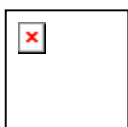


**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

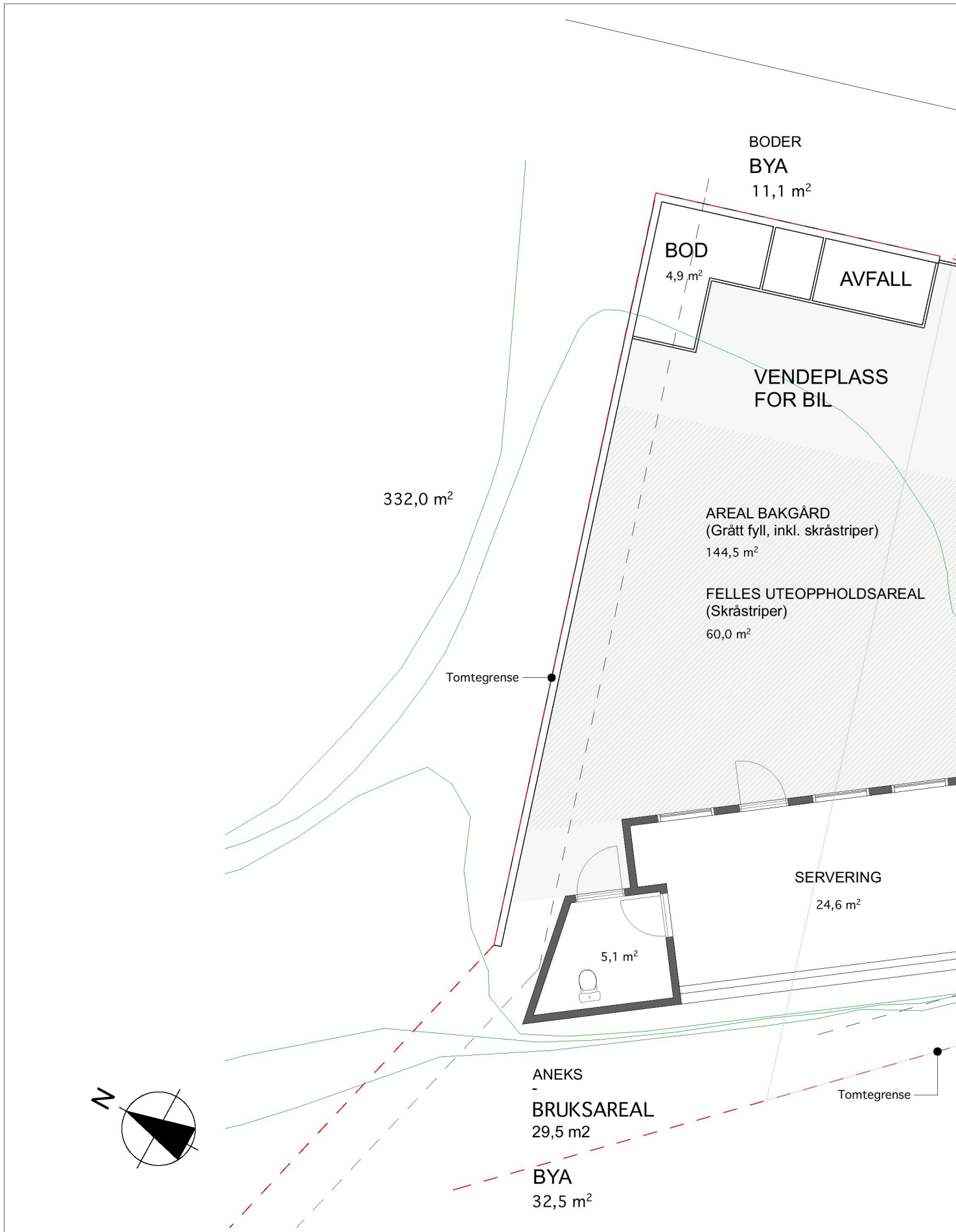
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 22 66 24 94  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



E				
D				
C				
B				
A	Endret benevning på rom (tidligere disp)	-	-	-
Rev:	Rev. gjelder:	Dato:	Pro:	Kpr:

Prosjekt:  
**MARIDALSVEIEN 22**  
 Bruksendring fra næring til bolig  
 gnr. 218 bnr. 207  
 OSLO KOMMUNE

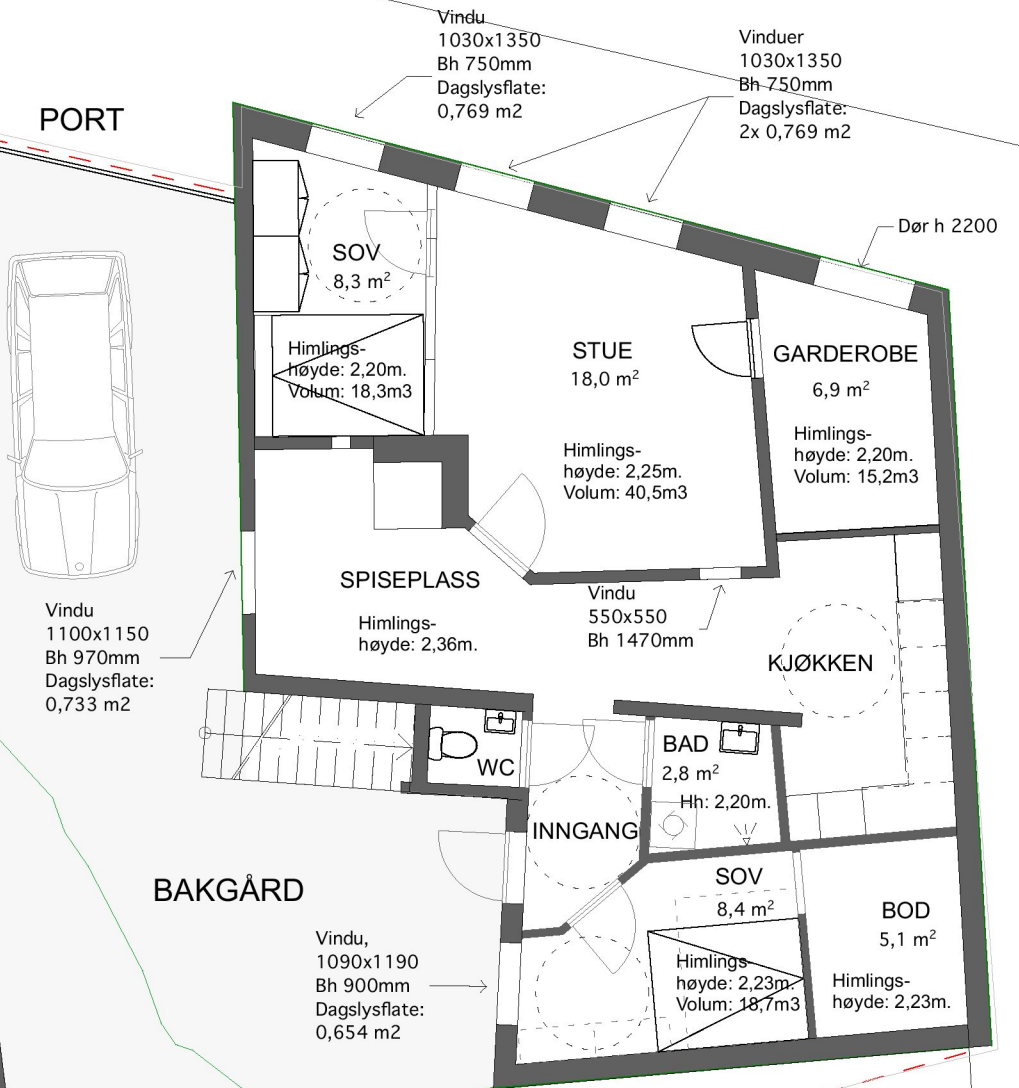
Tiltakshavere:  
**Olav Baalsrud Svoor**  
 Maridalsveien 22, 0175 OSLO

Entreprenør:  
 -

Tlf:  
 Fax:  
 E-post:

Tlf:  
 Fax:  
 E-post:

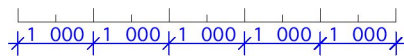
MARIDALSVEIEN



1. ETASJE BOLIGHUS

BRUKSAREAL  
83,5 m<sup>2</sup>

BYA  
98,2 m<sup>2</sup>



979 73 270  
00 00 00 00  
: xxxx  
00 00 00 00  
00 00 00 00  
: xxxxxxxxxxxx



Onar Botten Arkitektur AS  
siv.ark MNAL

tel\_95 16 43 90  
arkitekt@onarbotten.no  
www.onarbotten.no

Fase: **SØKNAD**

Mål (utskrift i A3):	Dato:	Merkn:	Pro:	Kpr:
1:100	03.11.2016		OB	OB
	Filnavn:			

Sak nr: Tegn nr: Rev:

Plan 1. etasje NY

1602

A 12

A

## HUSORDENSREGLER FOR MARIDALSVEIEN 22

### §1 FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere og eiere av seksjonene i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

### §2 GENERELT

Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instruksjoner for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

### §3 RO

Leiligheter og fellesareal må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 22.00 og 08.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 22.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero.

### §4 VASKEMASKIN

Det er kun tillatt å benytte stillegående vaskemaskin som typer med børsteløs motor. Vaskemaskinen må også plasseres med vibrasjonsdempere (gummisåler) under.

### §5 FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Grilling skal kun utføres på forsvarlig måte ved å ta særlig hensyn til brannfare og ikke sjenerer beboere (lukt, røyk etc.)

Det er ikke tillatt å røyke i felles inngang og boder, samt nær husene eller ut av vinduer da dette trekker direkte inn i lufteinntak til boligene.

Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til sameiet.

Felles port, inngangsdør og boder skal til enhver tid holdes låst.

Bruk og lagring i felles utebod avtales mellom sameierne.

Beboerne har ansvar for å holde orden og ryddighet i felles boder og fellesarealer. Fjerning av løv, feiing og snømåking i bakgården inngår i dette.

### §6 SØPPEL

Søppelrommet er beregnet for følgende kildesorteringer - plast (blå pose), matavfall (grønn pose), papir og restavfall. Andre typer avfall skal ikke legges i søppelrommet. Brannfarlig avfall, store gjenstander, juletrær, elektriske artikler, glass, trevirke og andre typer spesialavfall må den enkelte beboer sørge for å bringe til mottakssted for slikt avfall. Søppelrommet skal til enhver tid holdes ryddig.



# SAMEIEPROTOKOLL

for ordinært sameiermøte i

## Sameiet Maridalsveien 22

Ordinært sameiermøte i Sameiet Maridalsveien 22 ble avholdt via Google Meets 02.04.2024 kl.1830-1915. Basert på innkalling utsendt pr. e-post 03.03.2024.

Følgende sameiere var til stede:

Navn:	Eierandel aksjer/stemmer:	Møtt ved fullmektig – navn:
Erlend B.Munthe-Kaas	Snr 1 brøk 82/262	
Ole Martin Svoor	Snr 2 brøk 32/262	Olav Baalsrud Svoor, styreleder
Kaja Baumann	70% Snr 3 brøk 56/262	
Håvard Dalgrav	30% Snr 3 brøk 56/262	
Cecilie Arentz-Hansen	Snr 4 brøk brøk 24/262	Julie Wiese
Firat Batum	Snr 5 brøk 68/262	Kaja Baumann

I tillegg var forretningsfører Rune Skjølsvik fra Merkantilia AS tilstede. Således var 100 % av sameierne representert.

### 1. Åpning av sameiermøte

Forretningsfører Rune Skjølsvik åpnet sameiermøtet.

### 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 3. Valg av møteleder og én person til å undertegne protokollen.

Forretningsfører Rune Skjølsvik ble valgt til møteleder. Styreleder Olav Baalsrud Svoor (Olav) ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

### 4. Regnskap 2023, gjennomgått og godkjent

### 5. Budsjett 2024, gjennomgått og godkjent

### 8. Eventuelt,

### 4 saker ble behandlet

#### A Vannskader

Kaja med flere tok opp spørsmål rundt vannskade og manglende info. Olav orienterte om hvilke vannskader som gjelder sameiet (sameiets fellesforsikring) og hvilke som gjelder mellom leiligheter (innboforsikring) hos den enkelte. Olav sender info. vedr. vannskade til Kaja og de øvrige sameierne. Erlend fortalte om vannskade utenfra nede hos seg. Olav foreslo å kontakte nabo etter å ha tittet på skaden først sammen med Erlend.

### **B Dugnad**

Målet med vårdugnaden er å få det fint til 17.mai. Løv mm. fjernes lørdag 27 april av Olav og Ole Martin. Olav ønsket da samtidig å gjennomgå ting ved eiendommen de øvrige sameieren må være oppmerksomme på og som de må ta tak i fortløpende. Sameierne avtaler seg imellom på Facebook når endelig vårdugnad skal avholdes. Ifbm. vårdugnad tok Julia opp om det var mulig å klippe syrin buskene? Olav ser på saken.

### **C Annekset og smalgangen m.m.**

Erlend tok opp Annekset og smalgangen. Olav orienterte om at saken dessverre nå hadde ligget i bero en tid pga. store arbeidsmengder. Olav informerte at de fortsatt jobbet med saken og ville ta kontakt for videre orientering.

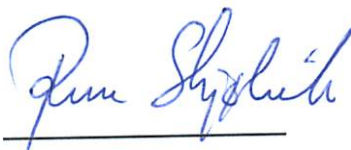
### **D Kaja tok opp eierbrøk vedr. fordeling av felleskostnader**

Kaja tok opp at hun mente at hun betalte for høye felleskostnader. Dette fordi det var avvik mellom hennes sameiebrøk ifra seksjonsbegjæring ved stiftelsen av sameiet og virkelig oppmålt areal ihht. oppmåling da hun kjøpte sin leilighet. Olav og Rune orienterte om at lignende sak allerede var behandlet og avvist tidligere av årsmøtet. Videre ble det diskutert rundt temaet. Det ble også forklart at dersom noen betaler for mye ift. ny oppmåling så er det andre som må betale mer. Det er jo en teller/nevner fordeling, der nevneren er konstant. Olav uttrykte likevel forståelse for problemstillingen og foreslo at evt. ny oppmåling som vil koste sameiet kr 10.000-15.000 er naturlig å gjennomføre når annekset i bakgården blir endret, og da ta en reseksjonering av hele eiendommen etter faktiske forhold.



---

Olav Baalsrud Svoor, styreleder



---

Rune Skjølsvik, møteleder, Merkantilia AS

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Maridalsveien 22A  
0175 OSLO  
Gnr./Bnr.: 218/207  
Seksjonsnr. : 1  
Oslo kommune

## Areal

Firemannsbolig.  
Bruksareal: 80 m<sup>2</sup>  
Frittstående bygg.  
Bruksareal: 2 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 82 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 20.06.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningsesakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	20.06.2024
Referansenummer	15058803
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0097
Hjemmelshaver/selger	Erlend B. Munthe-Kaas/Jana Gutberga
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Erlend B. Munthe-Kaas.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	25.06.2024 15:20

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Maridalsveien 22A
Postnummer/sted	0175 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	218/207
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 344 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Firemannsbolig.	1993.		2008.
Frittstående bygg.	Ukjent.		

## Byggemåte

Firemannsbolig tilhørende Sameiet Maridalsveien 22 beliggende i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Firemannsbolig over to etasjer, samt loft. Grunnmur av naturstein og sparesteinmur. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Utvendige fasader forblendet med trekledning. Boligen har entrédør med glassfelt. Dobbel to-fløyet ytterdør med 2-lags glass fra 2019. Vinduer med 2x1 lags glass fra 2007. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

Boligen har adkomst fra bakgården. Boligen består av entré, bad, toalettrom, soverom, to garderober, peisstue, stue og kjøkken.

Boligen disponerer en bod i frittstående bygning.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



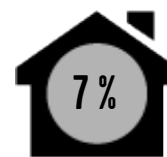
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Overflater vegger	9	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller - 1.Etasje.		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	12	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	13	
		Alder	13	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Firemannsbolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje, leilighet.	80			80	
	Entré, bad, toalettrom, to garderober, soverom, peisstue, stue og kjøkken.				
SUM	80			80	
<b>Total bruksareal: 80 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bygg.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje.		2		2	
		Bod.			
SUM		2		2	
<b>Total bruksareal: 2 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i frittstående bygg oppmålt til 2 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten disponerer også en utvendig bod under trapp tilknyttet leiligheten. Bodene har et totalt gulvareal (GUA) på 2 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Leiligheten inneholder 69 m<sup>2</sup> P-ROM og 11 m<sup>2</sup> S-ROM.


# Rapport

## Våtrom

Bad rehabilitert I 2019. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur og innfellbare dører I glass. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	<p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48 %, temperatur 20 grader C og duggpunkt 9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigge i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.</p>
--	-----------------------------------	--

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 22 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter. Benkeplate I tre med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integrrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Induksjonstopp og ventilator med belysning. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Komfyrvakt er montert.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
---	---------	--

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2008. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innbygget susterne. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Naturlig avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettgulv og flislagt gulv med gulvvarme. Trepanel belagte veggflater. Malte og trepanel belagte himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Innerdører | Enkelte dører bærer preg av alder.

 TG 2 Overflater gulv | Manglende flisfug på enkelte områder.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under flere gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 TG 3 Overflater vegger

Etasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er observert oppsvulmet smartpanel plate ved garderobe etter lekkasje beskrevet i selgers egenerklæringskjema.


Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg og på smartpanel plate. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20 (målt til 23%). Det ble i tillegg konstatert kondensering på tiliggende vannrør. Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres.

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak.

Til opplysning informere selger om at forholdet vil bli utbedret før salg. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.  
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)


Vedfyrt åpen peis plassert i stue.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 **TGIU**      Annet      |      Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.


## Etasjeskiller - 1.Etasje.


Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trekonstruksjoner.

 **TG 2**      Skjevhetmåling      |      Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.  
Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til 30 millimeter i stue.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert på vegg ved soverom. Hovedstoppekran for vannrør plassert på vegg ved garderobe. Fordelerskap for sprinkleranlegg plassert på toalettrom. To stk Høiax varmtvannsbereider på 120 liter hver fra 2021 plassert i utvendig bod. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2**      Hovedstoppekran      |      Påvist kondensproblematikk rundt hovedstoppekran innenfor inspeksjonsluke ved garderobe.

 **TGIU**      Stakeluke      |      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Bad: 2,22 meter.

Øvrige rom: Ca. 2,18 meter.

# Elektrisk anlegg

---

Sikringskap med automatsikringer plassert på vegg ved garderobe.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

# Brann

---

Boligen har røykvarsler og sprinkleranlegg montert. Brannslukkingsapparat med 6 kilo pulver.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

# Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner og murkonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon

## TG 2 Fasader inkl. kledning

Fasadene ble rehabilitert i perioden 2005-2008 forutenom østfasade. Boligen er vernet etter Plan-og bygningsloven slik at utbedringer/fornyelse ikke kan utføres på denne fasaden.

Panel er her stedvis råteskadet. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Dører og vinduer

---


Boligen har entrédør med glassfelt. Dobbel to-fløyet ytterdør med 2-lags glass fra 2019. Vinduer med 2x1 lags glass fra 2007.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon, utvendig tekket med takstein. Taket ble rehabilitert i perioden 2005-2008.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere

 **TG 2**      Inspeksjonsmulighet      |      Taket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold, høyde.

## Grunnmur, fundamenter

---

Grunnmur i sparesteinsmur og naturstein.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Grunnmur

 **TGIU**      Fundamenter      |      Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn      |      Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

# Drenering

Dreneringen er fra 2005-2008 forutenom østfasade. Boligen er vernet etter Plan-og bygningsloven slik at utbedringer/fornyelse ikke kan utføres på denne fasaden.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann fra yttertak og bortledning

## TG 2

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Gjelder østfasade. Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Alder

Gjelder østfasade. Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

# Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp fra 2006.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og mottatt.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





Beskrivelse - [Sikkeringskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 22**

Vedtatt i sameiermøte  
Den 28.01.2015  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Maridalsveien 22, og har gårdsnummer 218 og bruksnummer 207 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 01.02.2015

Sameiet består av 3 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 01.02.2015.

### **2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

#### **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Spesielle leieforhold som korttidsutleie, samt leieforhold som kan regnes som næringsvirksomhet må forhåndsgodkjennes av styret.

#### **2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

##### **2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å parkere i bakgården annet enn ved av- og pålessing.

Næringsseksjonen i 1.etg. og i annekset (seksjon 1 og 2) er planlagt ombygget til bolig. I den forbindelse har eierne av seksjon 1 og 2 rett til å parkere og lagre nødvendig utstyr/materialer i bakgården. Slik bruk skal ikke hindre eller omfatte adkomsten til noen av de øvrige seksjonseierne.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### 2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### 3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Styret kan foreta innkalling til dugnad når det er nødvendig.

#### **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Sammeiet er under etablering. Seksjonseierene (Ole Martin, Olav og Solveig Svoor) fritas for avsetning til fondet intill seksjonene er solgt og overdratt til nye seksjoseiere. De skal dog betale sin andel av de øvrige kostnadene etter sammeiebrøken.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

#### **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **6. SAMEIERMØTET**

- 6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av november. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **6.2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

#### **6. 5 Vetorett**

Seksjon 1 og 2 har vetorett i sameiet og sameiermøtet inntil nåværende eiere har solgt sine seksjoner.

### **7. STYRET**

- 7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

## **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Hver enkelt sameier plikter å tegne egen innboforsikring på sin seksjon. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## **13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



#### 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet vedtar å engasjere Merkantilia AS som forretningsfører for sameie etter tilbud datert 05.09.2016. Merkantilia AS gis fullmakt til å stifte sameiet og iverksette nødvendige tiltak for å få sameiet registrert.

#### 15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

#### 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

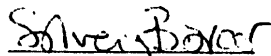
Så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.


Vedtektene erstatter tidligere vedtekter

Sameiet Maridalsveien 22

Oslo, 29.09.2016

  
Ole Martin Svoor

  
Solveig B. Svoor

  
Olav B. Svoor

# Resultat- og balanserapport

---

Årstill 2023

Periode 1-12

---

# Resultatfordeling

SAMEIET MARIDALSVEIEN 22

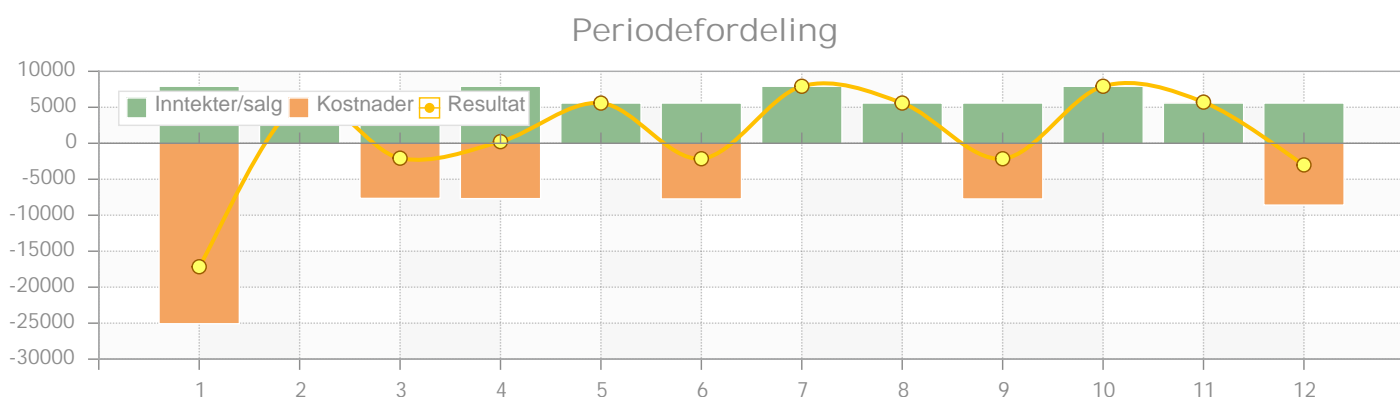
Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Rune Skjølsvik

03.03.2024 - 12:35

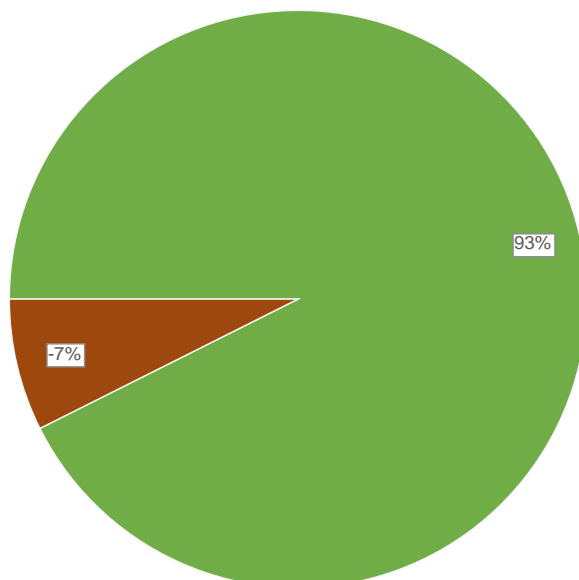
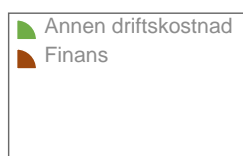
Side 2 av 7

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2023	2022	2023	2022
Salg- og driftsinntekt	-76 416	-72 036	-76 416	-72 036
Varekostnad	0	0	0	0
<b>Bruttofortjeneste (100%) (overskudd i år)</b>	<b>-76 416</b>	<b>-72 036</b>	<b>-76 416</b>	<b>-72 036</b>
Lønnskostnad	0	0	0	0
Annen driftskostnad	69 999	78 571	69 999	78 571
<b>Driftsresultat (overskudd i år)</b>	<b>-6 417</b>	<b>6 535</b>	<b>-6 417</b>	<b>6 535</b>
Finans	-5 588	-18	-5 588	-18
<b>Resultat før skatt (overskudd i år)</b>	<b>-12 005</b>	<b>6 517</b>	<b>-12 005</b>	<b>6 517</b>
<b>Årsresultat (overskudd i år)</b>	<b>-12 005</b>	<b>6 517</b>	<b>-12 005</b>	<b>6 517</b>
Disponeringer	0	-6 517	0	-6 517
<b>Sum (overskudd i år)</b>	<b>-12 005</b>	<b>-0</b>	<b>-12 005</b>	<b>-0</b>



Figur for periode 1 - 12

## Kostnader



# Balansefordeling

SAMEIET MARIDALSVEIEN 22

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Rune Skjølsvik

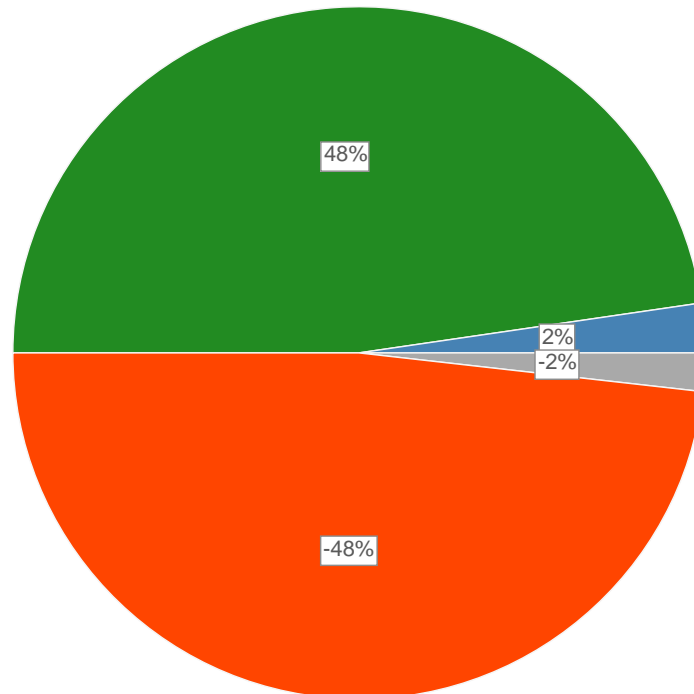
03.03.2024 - 12:35

Side 3 av 7

	I.B. (1.1.2023)	Bevegelse	U.B. (12.2023)
Anleggsmidler	0	0	0
Varelager	0	0	0
Kundefordringer	3 244	-3 244	0
Andre fordringer	0	0	0
Bank og kontanter	249 563	70 878	320 441
<b>Eiendeler</b>	<b>252 807</b>		<b>320 441</b>
Egenkapital	15 501	0	15 501
Udisponert resultat	-0	-12 005	-12 005
Langsiktig gjeld	-197 741	197 741	0
Kortsiktig gjeld	-70 567	-253 370	-323 937
<b>Gjeld og egenkapital</b>	<b>-252 807</b>		<b>-320 441</b>

Figur for periode 1 - 12

Balansefordeling



# Resultat

SAMEIET MARIDALSVEIEN 22

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Rune Skjølsvik

03.03.2024 - 12:35

Side 4 av 7

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2023	2022	2023	2022
<b>SALGS- OG DRIFTSINNTEKT</b>				
3621 - Felleskostander a-konto	-76 416	-72 036	-76 416	-72 036
<b>Sum salgs- og driftsinntekt</b>	<b>-76 416</b>	<b>-72 036</b>	<b>-76 416</b>	<b>-72 036</b>
<b>ANNEN DRIFTSKOSTNAD</b>				
6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l.	30 709	26 561	30 709	26 561
6321 - Korr. renovasjon, vann tidl.år	-6 649	0	-6 649	0
6550 - Driftsmaterialer	0	8 867	0	8 867
6705 - Regnskapshonorar	20 836	19 601	20 836	19 601
7500 - Forsikringspremie	25 081	23 498	25 081	23 498
7770 - Bank- og kortgebyr	22	44	22	44
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>69 999</b>	<b>78 571</b>	<b>69 999</b>	<b>78 571</b>
<b>FINANSINNTEKT OG KOSTNAD, ÅRETS RESULTAT, OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>				
8059 - Annen renteinntekt	-5 588	-18	-5 588	-18
8910 - Overføringer felleseid andelskapital for samvirkeforetak	0	-6 517	0	-6 517
<b>Sum</b>	<b>-5 588</b>	<b>-6 535</b>	<b>-5 588</b>	<b>-6 535</b>
<b>SUM (overskudd i 2023)</b>	<b>-12 005</b>	<b>-0</b>	<b>-12 005</b>	<b>-0</b>

# Balanse

SAMEIET MARIDALSVEIEN 22

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Rune Skjølsvik

03.03.2024 - 12:35

Side 5 av 7

	2023	2022
<b>Eiendeler</b>		
Kundefordringer		
1500 - Kundefordringer	0	3 244
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>3 244</b>
Bank og kontanter		
1920 - Spbank 1080.38.71405	84 835	19 545
1930 - Plassering 1080.38.71413	235 606	230 018
<b>Sum bank og kontanter</b>	<b>320 441</b>	<b>249 563</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>320 441</b>	<b>252 807</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>		
Egenkapital		
2050 - Annen egenkapital	15 501	15 501
<b>Udisponert resultat</b>	<b>-12 005</b>	<b>-0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 496</b>	<b>15 501</b>
Langsiktig gjeld		
2240 - Vedlikeholdsfond snr 1	0	-32 343
2242 - Vedlikeholdsfond snr3	0	-66 954
2243 - Vedlikeholdsfond snr4	0	-27 444
2244 - Vedlikeholdsfond snr5	0	-71 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>-197 741</b>
Kortsiktig gjeld		
2400 - Leverandørgjeld	-20 836	-17 887
2992 - Vedlikeholdsfond Snr 1	-69 903	-18 780
2993 - Vedlikeholdsfond Snr 3	-92 610	-12 828
2994 - Vedlikeholdsfond Snr 4	-38 436	-5 496
2995 - Vedlikeholdsfond Snr 5	-102 152	-15 576
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>-323 937</b>	<b>-70 567</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>-320 441</b>	<b>-252 807</b>
<b>Sum Balanse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Åpne poster, kunder

SAMEIET MARIDALSVEIEN 22

Rune Skjølsvik

03.03.2024 - 12:35

Side 6 av 7

# Åpne poster, leverandører

SAMEIET MARIDALSVEIEN 22

Rune Skjølsvik

03.03.2024 - 12:35

Side 7 av 7

200001 - MERKANTILIA AS

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
107-2023	31.12.2023	@fra:200001 - MERKANTILIA AS			-20 836,25
					<hr/> -20 836,25
		Sum åpne poster leverandører:			<hr/> -20 836,25



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240097		
Adresse	Maridalsveien 22A				
Postnr.	0175	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 3 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Erlend	Etternavn	B. Munthe-Kaas		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Energico AS og Vector Takst og Byggteknikk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt røropplegg og godkjent oppbygging av bad og membran i 2019

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Energico AS og Vector Takst og Byggteknikk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye våtromsplater, membran med hjørnenmansjetter, skjøtremser, rør- og slukmansjett. Smøremembran på vegger og gulv.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Det er opplyst av utbygger at han skal ha dokumentasjon på arbeidet utført på våtrommene

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

Meldt i sammenheng med bruksendring fra næring til bolig.

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Energico AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2019 nytt røropplegg bad og kjøkken med fordelingskap

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

- Nei  Ja Kommentar Leiligheten ble rammet av ekstremnedbøren som var i Oslo sommeren 2019 (før jeg kjøpte leiligheten) hvor det kom vann inn i leiligheten. Sameiets forsikringsselskap dekket skaden i sin helhet. Det var etter dette, fra tidligere eiers side, gjort diverse forbedringer for å hindre dette i fremtiden, samt at Oslo kommune jobber for å forbedre kapasiteten på overvannsnett. Siden jeg flyttet inn i 2020 har det vært flere tilfeller av ekstremnedbør og økt vannstand utenfor leiligheten uten at dette har ikke trengt inn i leiligheten.
- Ved ett tilfelle av ekstremnedbør høsten 2023 rant det, grunnet tett nedløpsrør hos naboen, vann fra naboens tak inn på bakveggen på vårt hus. Noe av det vannet trengte inn og skapte noe skade, men ingen råte, på den ene veggplaten i walk-in closet. Vi har i etterkant av dette utbedret bak veggen og på naboens tak ved å fjerne løv (dette må også gjøres regelmessig fremover). Vi har også bestilt en snekker til å bytte ut den skadede veggplaten i walk-in closet - denne vil være byttet før overtagelse.

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

- Nei  Ja Kommentar Ved kald pipe bør spjelet i leiligheten være igjen for at de i etasjen over lettere skal få fyr i peisen sin.

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- Nei  Ja Kommentar Jeg har ikke sett/opplevd dette, men forrige eier (og utbygger) meldte følgende: gammelt bindingsverkhus som er i bevegelse - sprekker/skjevheter forekommer.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

- Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

- Nei  Ja Kommentar Noen maur har dukket opp om våren. Disse blir fort borte hvis man setter ut feller. Langs fjellet og bak huset er det litt skrukke troll trolig grunnet mye løv etc. Noen av disse forviller seg inn i leiligheten - særlig hvis man holder utgangsdøren oppe.

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

- Nei  Ja Kommentar

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

- Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

- Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ikke siden bygget ble renoveret i 2005-2008

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

- Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vestby Elektro, Abams, Moelven elektro, Takst ing. Trond Myre, Lågen elektro, Hako Elektro, BL Riv og Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt el anlegg fra gaten og inn med ny tavle i forbindelse med renoveringen av bygget i 2005-2008. Noen endringer i lyssystemet i 2014. 2019/2020: noe elarbeider i forbindelse med ombygging til leilighet. 2021: nye varmtvansberedere installert.

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

- Nei  Ja Kommentar Er samsvarserklæringer på utført el-arbeider

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

- Nei  Ja Kommentar Hafslund 2015

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

- Nei  Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
 Nei  Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
 Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Kommentar Anekset i bakgården skal omreguleres fra næring til bolig (en søknad er for øyeblikket inne hos Plan- og Bygningsetaten). Utbygger har også en plan om at anekset skal heves en etasje - ingen plantegninger er enda godkjent av naboer eller, så vidt jeg vet, godkjent av byantikvaren.
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.  
 Nei  Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Kommentar Det foreligger ferdigattest på bygget og ferdigattest på bruksendring av denne seksjonen.
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
 Nei  Ja Kommentar
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja Kommentar 1) Ved store nedbørmengder kan det samles store mengder vann i bunnen av Maridalsveien utenfor huset. Dette har tidligere (før jeg flyttet inn) trengt inn i leiligheten - senest sommeren 2019. Det er gjort en rekke tiltak for at dette skal unngås. I leiligheten er det på innsiden av veggen lagt opp stålblader som skal holde vannet ute. I døren i portrommet er det drenering for det vannet som måtte komme inn. Det har etter disse utbedringene, som ble gjort før jeg flyttet inn i 2020, ikke vært noen problemer med at vann har trengt inn i leiligheten fra Maridalsveien.  
  
2) Mens det foreligger ferdigattest på bygget og ferdigattest på bruksendring av denne seksjonen fra 2020, ble det da av en feil ikke søkt om reseksjonering fra næring til bolig i grunnboken hos Kartverket. Dette ble oppdaget i mai 2024, og det ble i midten av mai sendt en søknad til Plan- og Bygningsetaten om reseksjonering. Denne er forventet ferdigbehandlet i august 2024 (3 mnd behandlingstid hos P&B).

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Kommentar
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Mens det foreligger ferdigattest på bygget og ferdigattest på bruksendring av denne seksjonen fra 2020, ble det da av en feil ikke søkt om reseksjonering fra næring til bolig i grunnboken hos Kartverket. Dette ble oppdaget i mai 2024, og det ble i midten av mai sendt en søknad til Plan- og Bygningsetaten om reseksjonering. Denne er forventet ferdigbehandlet i august 2024 (3 mnd behandlingstid hos P&B).

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

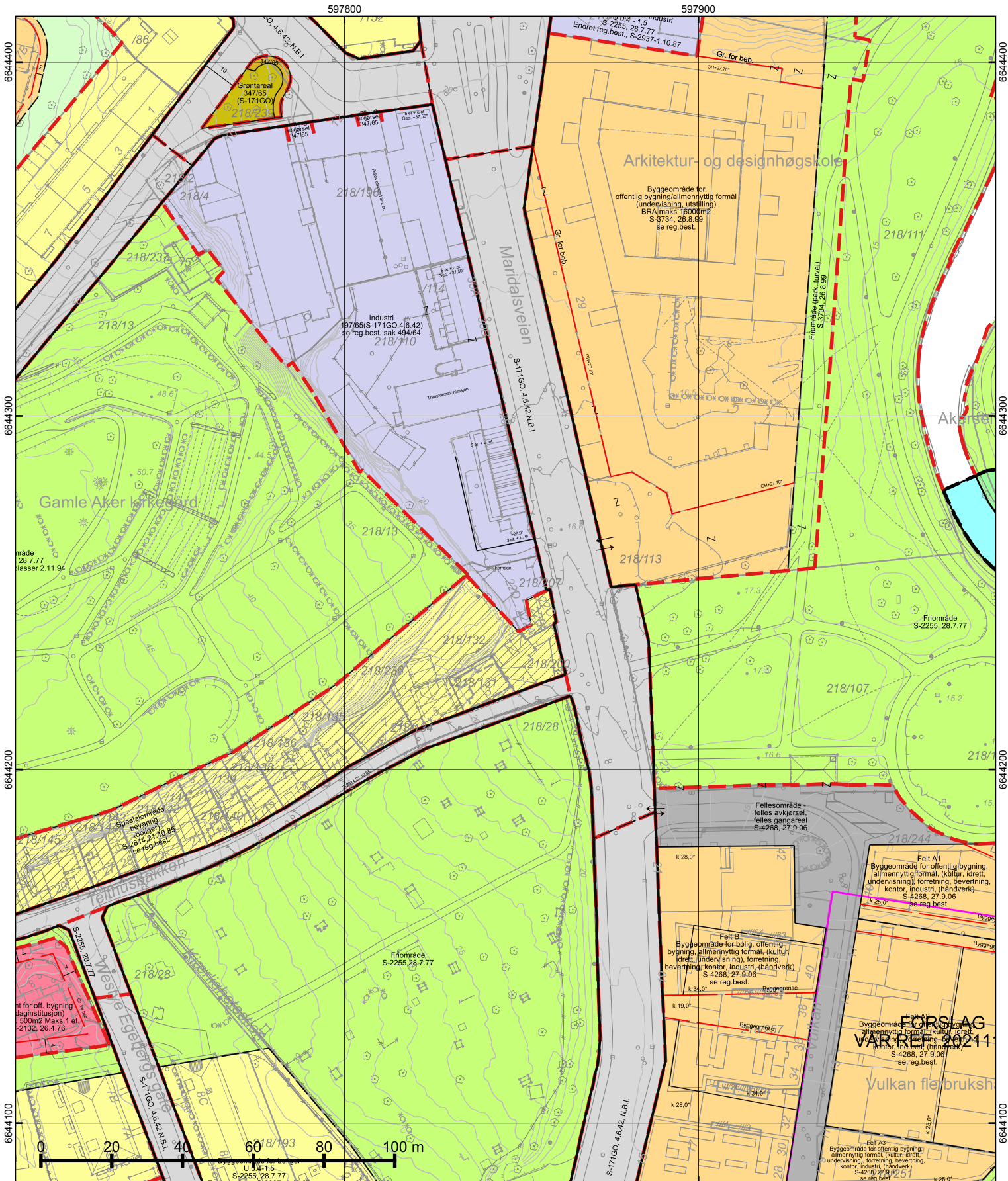
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

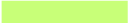

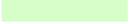




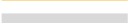

Dato: 17.06.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

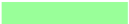

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 322163/ 86493398	Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002571
Adresse: MARIDALSVEIEN 22A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/207	

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

Se tegnforklaring på eget ark








## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau





	3050 - Park
	6600 - Naturområde

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

	RbBevaringGrense
--	------------------

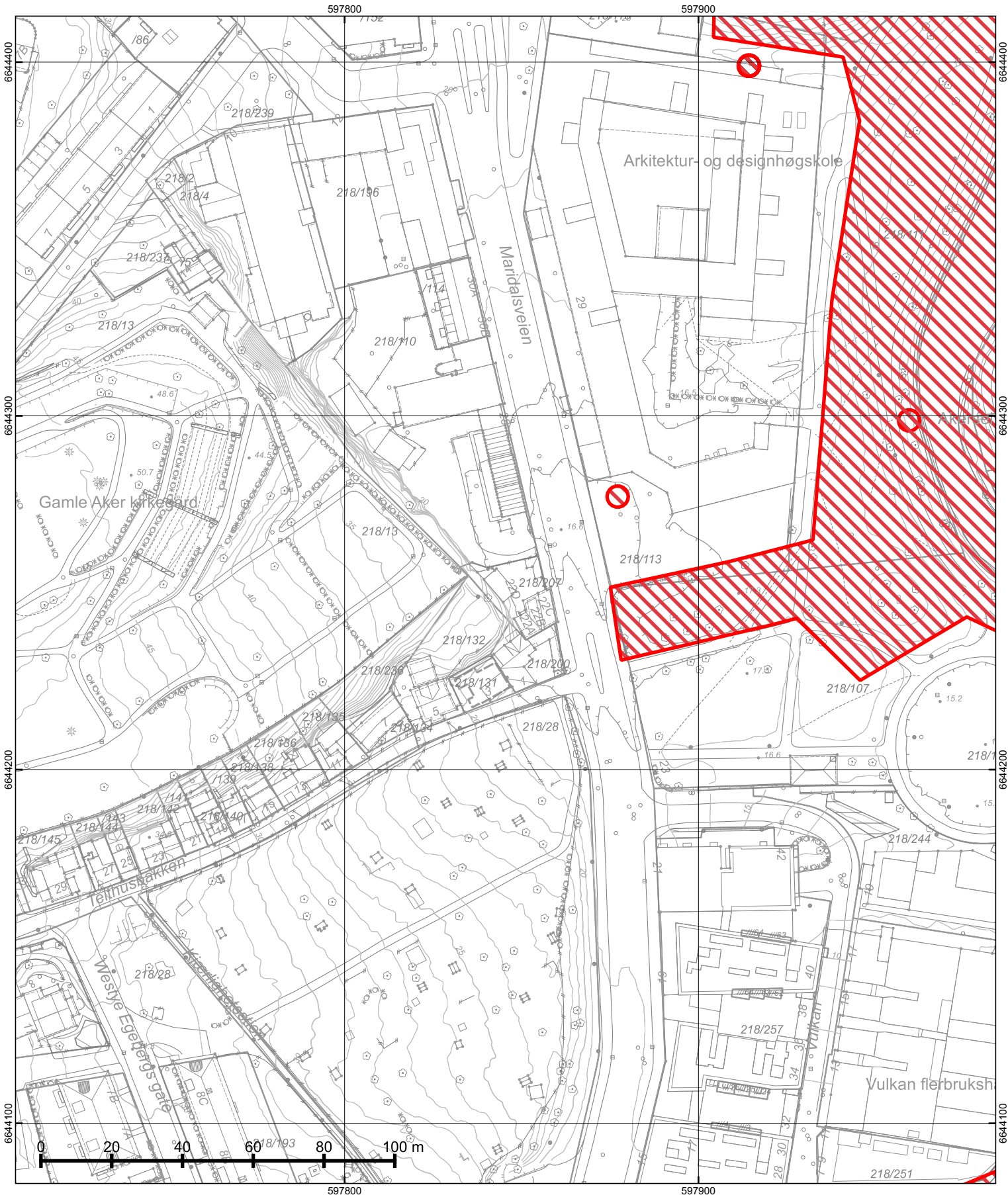
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

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

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.06.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 322163/ 86493398

Adresse: MARIDALSVEIEN 22A

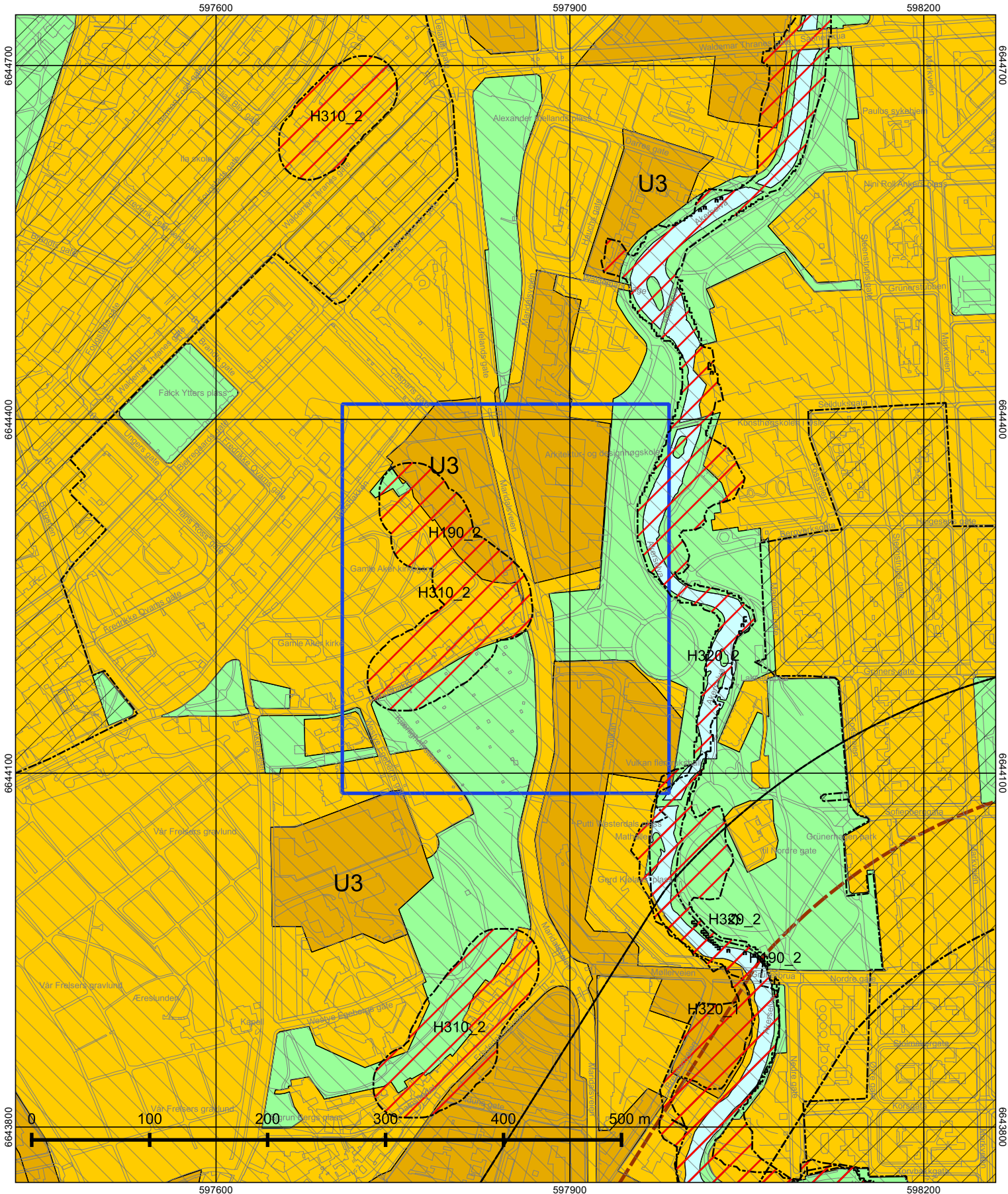
Gnr/Bnr: 218/207

Deres ref.: 18713/  
 WM264\_10\_3002571

Kommentar:

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





Oslo

Dato: 17.06.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 322163/86493398

Deres ref.: 18713/WM264\_10\_3002571

## 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

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

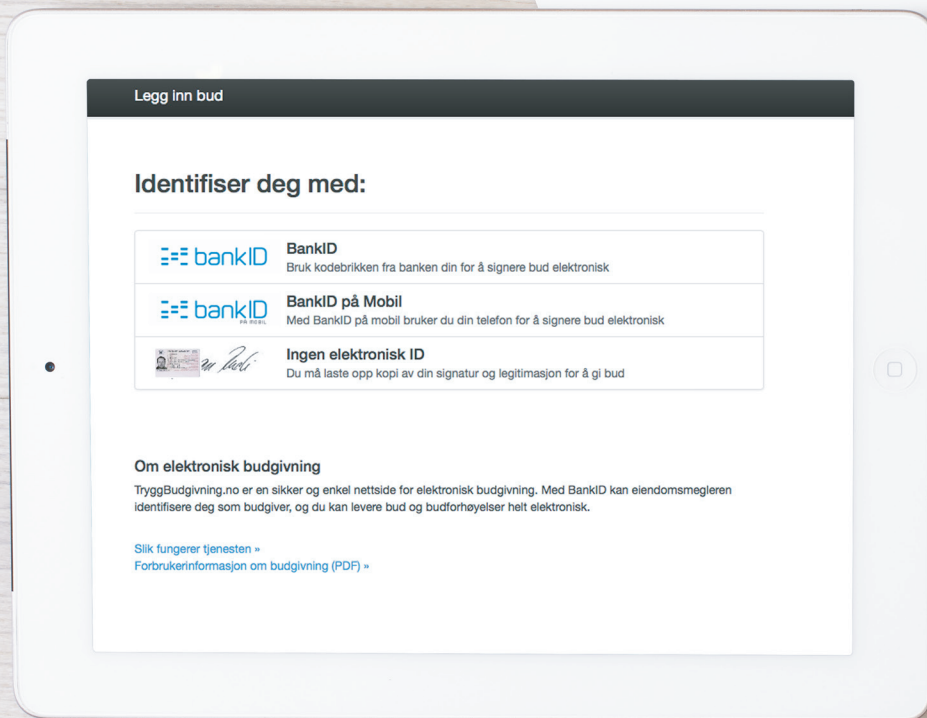
H390 - Deponi

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600006020/hdlrzstfye>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# KORT OM OSS



## Scott Martinsen

PARTNER / EIENDOMSMEGLER MNEF

97 06 48 00

sc@eie.no

EIE Vinderen

# Premium rådgivning

## **EIE Vinderen**

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)