PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MARIES GATE 9 B

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester

Original byggetegning

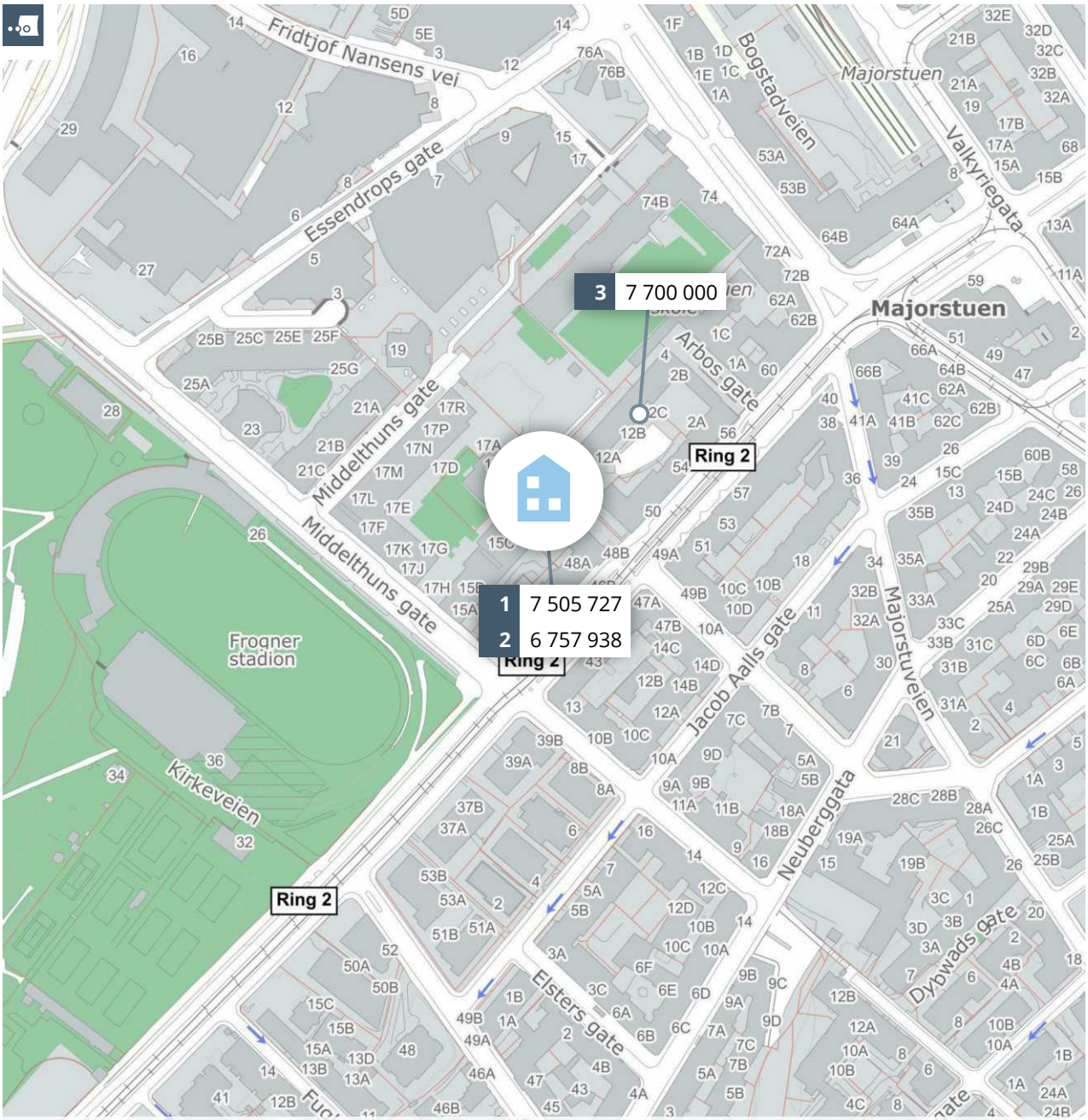
Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2255

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARIES GATE 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 21.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maries gate 9 B, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1941

GNR 215 BNR 214 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

7 300 000

49 762	7 349 762	111 360
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	5 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1941

Fellesutgifter	6 533
Formue	3 376
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Maries gate 9 B 65 m² 1941	4. etg	2 sov	13.08.2025	7 250 000	**7 450 000**	55 727	7 505 727	**115 473**
2	Maries gate 9 B 66 m² 1951	4. etg	2 sov	01.04.2025	6 850 000	**6 700 000**	57 938	6 757 938	**102 393**
3	Maries gate 12 C 66 m² 1951	6. etg	2 sov	17.10.2024	7 990 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**116 667**

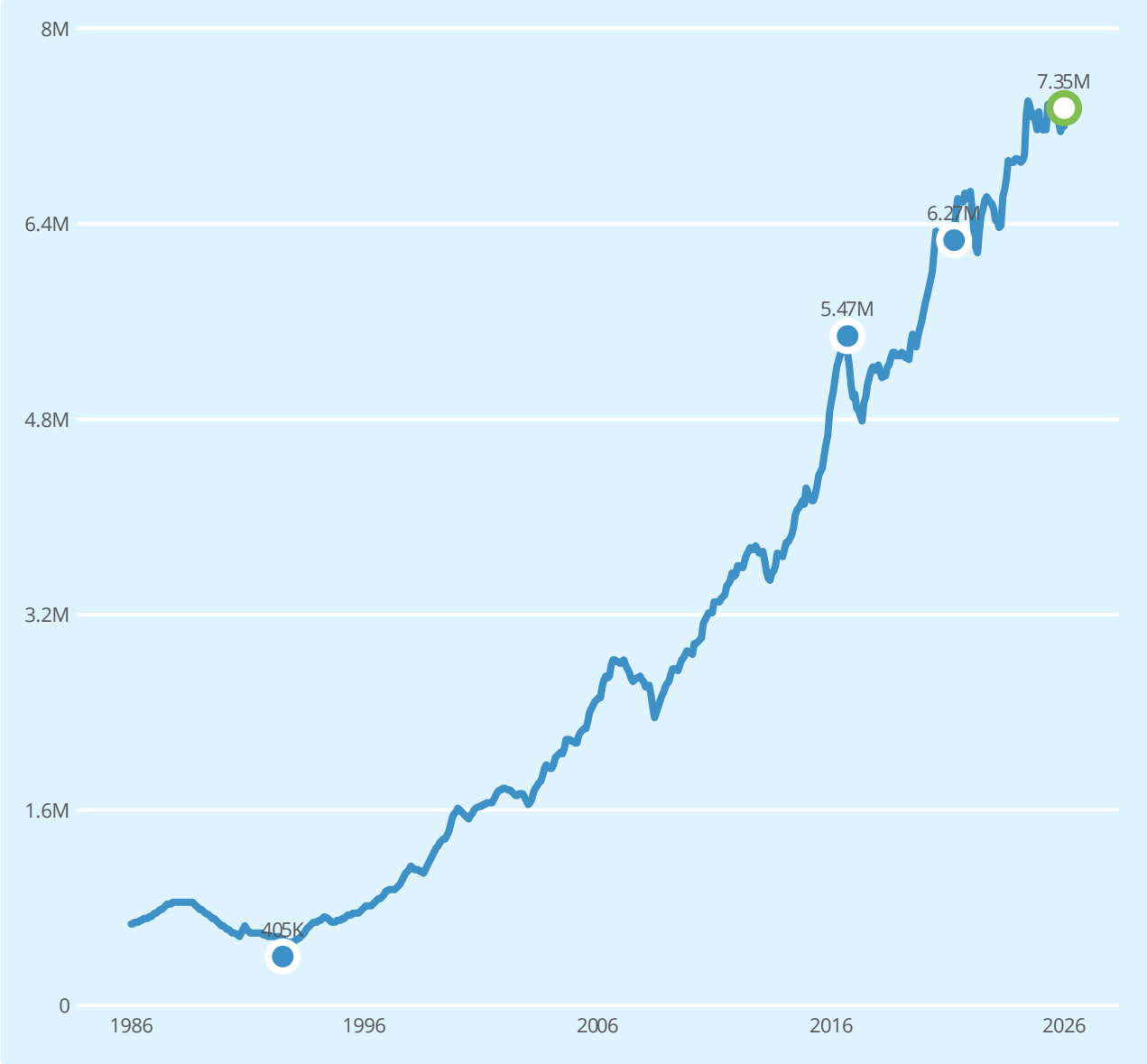
Kort fortalt:
- Lekker og moderne 3-roms i skjermede, men samtidig sentrale omgivelser
- Grønt utsyn fra stue og kjøkken, og gjennomlys
- Trivelig balkong mot indre gårdsrom
- Heis
- Romslig stue m. peis
- Nytt, lekkert kjøkken fra 2022
- God plass til stort spisebord mellom stue/kjøkken
- Romslig hovedsoverom med garderobe, samt gjesterom
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Lyse parkettgulv og slette overflater
- God lagringsplass i eksterne boder
- Umiddelbar nærhet til Frognerparken, kollektivtransport og treningssenter
- Få minutters gange til Bogstadveien

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.10.2021	06.12.2021	06.04.2022	6 290 000	6 200 000	69 636	6 269 636	
03.03.2017	12.04.2017	18.05.2017	4 950 000	5 350 000	124 744	5 474 744	
16.10.1992		16.10.1992	-	405 000	-	405 000	
30.12.1986		30.12.1986	-	45 747	-	45 747	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå

20
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 823 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

7.1M
7 045 000 Salgspris i snitt
6 997 000 Prisantydning i snitt
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

129 807 MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

123 120 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

111 360 Maries gate 9 B Totalpris 7 349 762

NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Maries gate 9B, 0368 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 215 | Bruksnr.: 214 | Seksjonsnr.: 18 | Bruksenhetsnummer: H0204

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	7	11	0	2

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	66	m²	BRA-i	5	m²	BRA-e	71	m²	Sum BRA

Rapportdato 25.09.2026

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Simen Wollan
Stine Sandven Færøvik

Befaring(er)

16.09.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Simen Wollan

Formål med rapporten

Salg

Rolle og Mandat

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.
Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 1941, Kilde: Eiendomsverdi.no

Kjeller:

BRA-e: 5 m², BRA-m²: 5 m², GUA: 5 m², Romfordeling: BRA-e: Bod, Bod 2

2. etasje:

BRA-i: 66 m², BRA-m²: 66 m², TBA: 2 m², GUA: 66 m², Romfordeling: BRA-i: Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Felles bygningsdeler

Sameiet har fremlagt el-kontroll/internkontrollrapport for Maries gate 9 datert 20.04.2022. Kontrollen omfattet det felles elektriske anlegget i bygget. Det ble ikke funnet alvorlige avvik, men det ble registrert flere mindre mangler i enkelte sikringsskap/fordelinger, og det ble anbefalt å oppgradere eldre underfordelinger. Stikkprøver av blant annet jording og vern ble vurdert som tilfredsstillende. Rapporten anbefaler også jevnlig egenkontroll av anlegget. Kilde: «MARIES GATE 9 - Internkontroll.pdf» (mottatt 17.09.2026).
Vedlikehold gjort i regi av sameiet iht. eier.
2026 - vedlikehold av fyringsanlegg, i regi av sameiet.
2026 - bytte av brannslukningsapparater, i regi av sameiet.
2024 - Vedlikehold av balkonger, i regi av sameiet.
2021 - Nytt hovedrør til kloakk
2019 - Oppganger ble malt og sparklet
2012-2015 Fasade og gårdsplass ble pusset opp
2009 - Nye vinduer og balkongdør.
Fremtidige vedlikeholdsplaner:
Spyling av soilrør. I tillegg utreder sameiet muligheten for å potensielt oppgradere eller bytte gatedører. Felleskostnadene ble nylig økt som følge av vedlikehold av fyringsanlegg. Utover dette er det ikke planlagt ytterligere økninger av felleskostnader utover normert prisstigning.

Byggemåte

Boligblokk oppført ca. 1941. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniør. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussete flater og panel. Kombinasjonstak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført, kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008.

Ytterdører

Eldre, profilert, malt entrédør (ikke merket med brannklasse).
Balkongdør med 2-lags glass fra 2008. Katteluke.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Sørvest-vendt balkong på ca. 2 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Overbygget av den overliggende balkongen. Dekke av betong. Rekkverk av mur.

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr i boligen iht. eier. Det er observert ett og annet individ av sølvkre på baderommet.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Takhøyde i stuen målt til ca. 2,40 m.

Radon

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Innerdører

Formpressede dører. Slett skyvedør.

Etasjeskille

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.
Det opplyses at etasjeskiller er rettet av i regi av forrige eier i forbindelse med oppussing.

Ildsted/Skorstein

Mursteinspipe fra byggeåret. Rentbrennende vedovn.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted
Garderobeskap i hovedsoverom og entré.

Stue/kjøkken - 2. etasje

Kjøkkeninnredning fra 2022. Slette fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys, vinskap, komfyrvakt.

Kjøkken - Stue/kjøkken 2. etasje - ventilasjon

Kjøkkenvifte med kullfilter

Våtrom

Bad/vaskerom 2. etasje

Våtrom pusset opp i 2009 iht. tidligere salgsoppgave. Ukjent omfang og utførelse.
Fliser på veggene. Malt tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler på gulv. Høydeforskjell flis–slukrist: 10 mm
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Elektrisk avtrekksvifte.
Dusjkabinett, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner

Vannledninger
Eldre kobberrør fra ukjent år legges til grunn å være minst 33 år gamle.
Felles hovedstoppekran i kjeller.

Avløpsrør
Det er PP plastrør internt i leiligheten i forbindelse med kjøkken og bad.
Soilrør fra byggeår.
Sameie 08.04.2026: soilrør — inspeksjon deretter rørfornyelse iht. vedlikeholdsplan 2026 (orientering, ikke beløpsvedtak). Kilde: protokoll.

Vannbåren varme
Eldre radiatorer og røropplegg.

Varmesentral
Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer (hovedsikring) i felles trapperom.
Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-kontroll/el-tilsyn.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Balkong, terrasse mm (og rom under)**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - dokumentasjon - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - ventilasjon - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannbåren varme**
Se full vurdering

TGIU **Varmesentral**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - ventilasjon - Stue/kjøkken 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - overflater (vegger/tak) - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - membran/sluk - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - sanitærutstyr - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Avløpsrør**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

HMS-forhold – 5 forhold

Balkong, terrasse mm (og rom under) (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Radon (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Elektrisk (Leilighet) — Sikringsskap med automatsikringer og skrusikr...
Se full vurdering

Lovlighet (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Ildsted/Skorstein (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Bygninger og areal

Leilighet

Bygningsinformasjon

Byggeår: 1941 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
2. etasje	66			66		66	2
Kjeller		5		5		5	
Totalt	**66**	**5**	**0**	**71**	**0**	**71**	**2**

Kommentar til areal: Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bod(er) i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Kjellerbod 1: ca. 3 m²
Kjellerbod 2: ca. 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
2. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Bygningshendelser

Vedlikehold (2026)
Byttet utløpsventil på Geberit-sisterne.
Fremvist dokumentasjon: Faktura

Modernisering (2022)
Nytt kjøkken
Fremvist dokumentasjon: Ikke fremvist

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Leilighet

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet? **Ja**

HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Lovlighet

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter? **Ja**

Konsekvens/tiltak: Synlige avvik i branncelleinndelingen kan redusere bygningens brannsikkerhet og øke risiko for røyk- og brannspredning. Det anbefales nærmere vurdering utført av fagkyndig og utbedring av avvik i samsvar med gjeldende krav til branncelleinndeling.

Radon

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon. **Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.**

Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Ildsted/Skorstein

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år? **Nei, Det er ikke dokumentert tilsyn siste 5 år.**

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Elektrisk

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget? **Ja, delvis**

HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)? **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Felles bygningsdeler

Sameiet har fremlagt el-kontroll/internkontrollrapport for Maries gate 9 datert 20.04.2022. Kontrollen omfattet det felles elektriske anlegget i bygget. Det ble ikke funnet alvorlige avvik, men det ble registrert flere mindre mangler i enkelte sikringsskap/fordelinger, og det ble anbefalt å oppgradere eldre underfordelinger. Stikkprøver av blant annet jording og vern ble vurdert som tilfredsstillende. Rapporten anbefaler også jevnlig egenkontroll av anlegget. Kilde: «MARIES GATE 9 - Internkontroll.pdf» (mottatt 17.09.2026).

Vedlikehold gjort i regi av sameiet iht. eier.
2026 - vedlikehold av fyringsanlegg, i regi av sameiet.
2026 - bytte av brannslukningsapparater, i regi av sameiet.
2024 - Vedlikehold av balkonger, i regi av sameiet.
2021 - Nytt hovedrør til kloakk
2019 - Oppganger ble malt og sparklet
2012-2015 Fasade og gårdsplass ble pusset opp
2009 - Nye vinduer og balkongdør.

Fremtidige vedlikeholdsplaner:
Spyling av soilrør. I tillegg utreder sameiet muligheten for å potensielt oppgradere eller bytte gatedører. Felleskostnadene ble nylig økt som følge av vedlikehold av fyringsanlegg. Utover dette er det ikke planlagt ytterligere økninger av felleskostnader utover normert prisstigning.

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Byggemåte

Boligblokk oppført ca. 1941. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniør. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussete flater og panel. Kombinasjonstak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA 1941

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis svært mye dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført, kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.

Ligger boligen innenfor en støysone? : *Ja*
Kommentar:
Gul støysone (trafikk)

Vinduer

TG1

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2008.

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Nei*

Ytterdører

TG1

Eldre, profilert, malt entrédør (ikke merket med brannklasse).
Balkongdør med 2-lags glass fra 2008. Katteluke.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG2 HMS

KILDE Rekvirent

Sørvest-vendt balkong på ca. 2 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Overbygget av den overliggende balkongen. Dekke av betong. Rekkverk av mur.

REGISTRERTE AVVIK

- Tettesjikt/membran er over 18 år gammelt. Fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS / TILTAK

- Tettesjikt/membran eldre enn 18 år gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader; anbefales tett oppfølging og å planlegge for rehabilitering/utskifting ved tegn til svikt.

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet?: *Ja*
HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet

HMS

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens bruk avviker fra disse.*

Kommentar:
- *Tidligere soverom er nå en del av åpen stue/kjøkken-løsning. Bruksendringer er normalt ikke søknadspliktig.*
- *Kjøkken er flyttet fra det som i dag er det minste soverommet. Bruksendringer er normalt ikke søknadspliktig.*
- *Det minste soverommet som tidligere var kjøkken er avdelt med en gang. Bruksendringer er normalt ikke søknadspliktig.*

Branncelle

Vurderingen gjelder ytterdørens funksjon som branncellebegrensende konstruksjon og vises derfor her, ikke under ytterdører.

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Ja*

Konsekvens/tiltak: Synlige avvik i branncelleinndelingen kan redusere bygningens brannsikkerhet og øke risiko for røyk- og brannspredning. Det anbefales nærmere vurdering utført av fagkyndig og utbedring av avvik i samsvar med gjeldende krav til branncelleinndeling.

Oppfyller ytterdøren gjeldende brannkrav som branncellebegrensende dør?: *Nei*

Avvik: Ytterdøren har ikke synlig brannklasse merking og er ikke dokumentert eller vurdert å tilfredsstille aktuelle krav til branncellebegrensende konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å avklare hvilke brannkrav som gjelder for døren og ved behov etablere dokumentert brannklassifisert dør med nødvendig brannmotstand.

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ja*

Kommentar:
2026: Byttet utløpsventil på Geberit-sisterne. Fremvist dokumentasjon: Faktura.
2022: Nytt kjøkken. Fremvist dokumentasjon: faktura mm.

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr i boligen iht. eier. Det er observert ett og annet individ av sølvkre på baderommet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Innvendige overflater, øvrige rom

TG1

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stuen målt til ca. 2,40 m.

Merknad: Stedvis noe knirk i gulvet.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

Radon

HMS

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.*
Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Innerdører

TG1

Formpressede dører. Slett skyvedør.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

Etasjeskille

TG1

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.
Det opplyses at etasjeskiller er rettet av i regi av forrige eier i forbindelse med oppussing.

Ved enkel nivellering av Stue/kjøkken i 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av Soverom 2 i 2. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujvenheter ol.?: *Ja*
Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.

Ildsted/Skorstein

HMS

Mursteinspipe fra byggeåret. Rentbrennende vedovn.

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år?: *Nei*
HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe og ildsted de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Kjøkken

Stue/kjøkken - 2. etasje

TG1

BYGNINGSDEL FRA 2022 · KILDE Faktura/kvittering

Kjøkkeninnredning fra 2022. Slette fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys, vinskap, komfyrvakt.

Merknad: Det bør vurderes lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Parkett/tregulv som tåler noe fuktbelastning.*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Stue/kjøkken - 2. etasje - ventilasjon

TG2

Kjøkkenvifte med kullfilter

REGISTRERTE AVVIK

• Kjøkkenvifte med kullfilter. Det er ingen mekanisk/forsert avtrekk fra rommet.

KONSEKVENS / TILTAK

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkkenet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg, og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkkenet kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted

Garderobeskap i hovedsoverom og entré.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad/vaskerom - 2. etasje - generelt

BYGNINGSDEL FRA **2009** · KILDE **Eier**

Våtrom pusset opp i 2009 iht. tidligere salgsoppgave. Ukjent omfang og utførelse.
Merknad: det er eldre kobberrør til baderommet, noe som er en svakere utførelse enn det man normalt ser av et baderom pusset opp i 2009.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 1997-2010 (TEK97/2007)*

Bad/vaskerom - 2. etasje - dokumentasjon

TG2

Merknad: Vinderen Rør AS (KS service 161025, signert 2026-08-17) — byttet utløpsventil Geberit-sisterne.

REGISTRERTE AVVIK

• Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om løsningens utførelse og funksjon, og skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å verifisere løsning og tilslutninger.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Nei*

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Ikke aktuelt*
Merknad: Ingen av veggene er mot yttervegg eller kald sone.

Bad/vaskerom - 2. etasje - overflater (vegger/tak)

TG2

Fliser på veggene. Malt tak.

Merknad: Vegger bak dusjkabinett ikke besiktiget (kabinettet er ikke flyttet på)

REGISTRERTE AVVIK

• Det er usikker utførelse av fliser og rørgjennomføring ved innkassing mot dusjsonen. Det er umulig å vurdere området fullt ut pga. dusjkabinettets plassering, men området fremstår med noe svak utførelse.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende mulighet for kontroll gir usikkerhet om tetting rundt rør og fliser, noe som kan gi fuktinntrenging over tid; flytt dusjkabinettet for inspeksjon og etterfug/forsegl rørgjennomføringen der det påvises svakheter.

Bad/vaskerom - 2. etasje - gulv

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Fliser på gulvet. Varmekabler på gulv.
Merknad: Deler av gulvet er flatt. Det er ikke anlagt dusjsone med fall på gulv.
Høydeforskjell flis–slukrist: 10 mm

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er ikke anlagt dusjsone med fall mot sluk på gulvet.

KONSEKVENS / TILTAK

• Flatt gulv gir redusert avrenning slik at vann blir stående/kommer på avveie ved bruk av åpen dusj; fortsatt bruk av dusjkabinett eller etablering av lokalt fall/sluk ved eventuell ombygging anbefales.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *10 mm*

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på vaskemaskin o.l. for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Bad/vaskerom - 2. etasje - membran/sluk

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG2

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er ikke konstatert bruk av membran i rommet.
• Det er usikre rørgjennomføringer i veggen mot dusjkabinettet.
• Det legges til grunn at membraner er fra minst 2009. Ukjent type membran som er over 15 år gis tilstandsgrad 2 for usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENS / TILTAK

• Uklare rørgjennomføringer kan gi lokal fuktpassasje; inspiser og tette gjennomføringene med godkjente mansjetter eller tilsvarende løsning.

• Membran fra minst 2009 har redusert forventet restlevetid og usikker funksjon fremover; følg opp med jevnlig kontroll. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett synes risiko minimal ved daglig bruk og er først og fremst forbundet ved eventuell lekkasje.

Bad/vaskerom - 2. etasje - ventilasjon

TG2

Elektrisk avtrekksvifte.

REGISTRERTE AVVIK

• Iht. eier er løsningen godkjent i sameiet, men det foreligger ikke dokumentasjon.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om installasjonen oppfyller sameiets krav; det bør innhentes skriftlig bekreftelse fra styret.

Bad/vaskerom - 2. etasje - sanitærutstyr

TG2

Dusjkabinett, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

KONSEKVENS / TILTAK

• Det anbefales ikke å etablere drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort, og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bad/vaskerom - 2. etasje - fuktmåling

TGIU

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Nei*

Avvik: Hulltaking er unnlatt fordi det ikke var mulig å gjennomføre. Veggene er av mur/betong.
Konsekvens/tiltak: Hulltaking mot våtrom har ikke vært praktisk mulig å gjennomføre på befaringstidspunktet. Fuktforhold i tilstøtende konstruksjoner er dermed ikke kontrollert med denne metoden, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Hvilke undersøkelser er utført?: *Fuktindikator (når øvrige metoder ikke lar seg gjøre):*

Fuktkontroll er utført ved fuktsøk med fuktindikator, da andre målemetoder ikke lot seg gjennomføre. Målingen er utført i våtrommet og/eller i tilstøtende rom.
Merknad: Fuktsøk med fuktindikator er et søk på overflaten, ikke en måling av fuktinnhold i konstruksjonen. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

BYGNINGSDEL FRA Ukjent

Eldre kobberrør fra ukjent år legges til grunn å være minst 33 år gamle.
Felles hovedstoppekran i kjeller.

REGISTRERTE AVVIK

• Kobberrørene er minst 33 år gamle og det er usikker fremtidig funksjon.

• Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten. Det er felles stoppekran i kjelleren.

KONSEKVENS / TILTAK

• Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er usikker fremtidig funksjon.

• Ved oppgradering av våtrom er det naturlig med utskiftning av vannledninger.

• Manglende hovedstoppekran i boenheten kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i boenheten.

Avløpsrør

TG2

Det er PP plastrør internt i leiligheten i forbindelse med kjøkken og bad. Soilrør fra byggeår.

Sameie 08.04.2026: soilrør — inspeksjon deretter rørfornyelse iht. vedlikeholdsplan 2026 (orientering, ikke beløpsvedtak). Kilde: protokoll.

REGISTRERTE AVVIK

• Avløpsrørene av støpejern er over 35 år gamle og det er usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENS / TILTAK

• Det må påregnes utskiftning/rehabilitering av avløpsrør i tiden som kommer. Sameiet utreder for øyeblikket tilstand og mulighet for rørfornyelse. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i årsberetning/protokoll/vedlikeholdsplan.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Nei*

Kommentar:
Det er iht. protokoll igangsatt kartlegging av byggets originale soilrør.

Vannbåren varme

TG2

Eldre radiatorer og røropplegg.

REGISTRERTE AVVIK

• Rør til radiatorer med loddede, klemte eller andre typer skjøter har nådd alder 33+ år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker; tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder.

KONSEKVENS / TILTAK

• Rør med loddede, klemte eller andre skjøter med alder 33+ år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon og kan ha økt risiko for lekkasjer i skjøter. Det anbefales kontroll av rør og skjøter og planlegging for utskifting ved behov.

Varmesentral

TGIU

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

TG1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Merknad: Se forøvrig punkt for baderom og kjøkken.

Til informasjon: Effekten av naturlig ventilasjon varierer med værforholdene, særlig utetemperatur, vind og trykkforskjeller. Luftutskiftningen er mindre kontrollert enn ved mekanisk ventilasjon og kan tidvis oppleves som utilstrekkelig. Det kan derfor være behov for supplerende utlufting, for eksempel ved åpning av vinduer.

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Nei*
Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort.

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer (hovedsikring) i felles trapperom.

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-kontroll/el-tilsyn.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Nei**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *Ikke besvart*

Kommentar:
Ukjent. Det foreligger ikke full dokumentasjon/historikk på anlegget.

Løses sikringene ofte ut?: *Nei*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: *Nei*

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: *Ja*

Om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Ukjent**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Nei**

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Ja, delvis**

HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Beskrivelse og dato for samsvarserklæring (delvis foreligger): **31.10.2021, 26.10.2022 – Montera Elektro & VVS AS (ordre 17079 / faktura 17940): Endring på anleggsdel Kjøkken iht. NEK 400:2006. Arbeid: montering av stikkontakter i kjøkken, frakobling av lampe og omlegging av tilførsler. Samsvarserklæring og rapport fra risikovurdering/sluttkontroll er fremvist (mottatt 22.09.2026).**

Kommentar:
- *Opplegg av downlights i stue, soverom og gang styrt av x-comfort. Opplegg av nye kurser til kjøkken. Utskifting til jordfeilautomater i sikringskap. Opplegg av skjulte stikk i stue, soverom og kjøkken. Utskifting av bryterpaneler og stikk. Opplegg av nylampe o/speil bad. Opplegg til nye spottskinner på kjøkken og soverom. Dokumentasjon ligger på www.boligmappa.no*
- *Fremvist samsvarserklæring/sluttkontroll fra Montera Elektro & VVS AS datert 26.10.2022 for endring på anleggsdel Kjøkken (NEK 400:2006, ordre 17079 / faktura 17940). Arbeid: montering av stikkontakter i kjøkken, frakobling av lampe og omlegging av tilførsler. Dokumentasjon mottatt 22.09.2026.*

Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring? (delvis): **Eventuelt andre arbeider utført i tidligere eieres regi. Samsvarserklæring for endringer på kjøkken i 2022 (Montera Elektro & VVS AS, 26.10.2022) er fremvist.**

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, branncceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

- under 20 000 kr
- 20 000 - 100 000 kr
- 100 000 - 200 000 kr
- 200 000 - 500 000 kr
- over 500 000 kr

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Egenerklæring	17.09.2026		Gjennomgått	Nei
Byggetegning		Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260526
Addresse	Maries gate 9 B		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Selgers navn	Simen Wollan		
Selgers navn	Stine Sandven Færøvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet utløpsventil på Gebrit sisterne. Vinderen Rør AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ks-skjema service fra Vinderen Rør AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

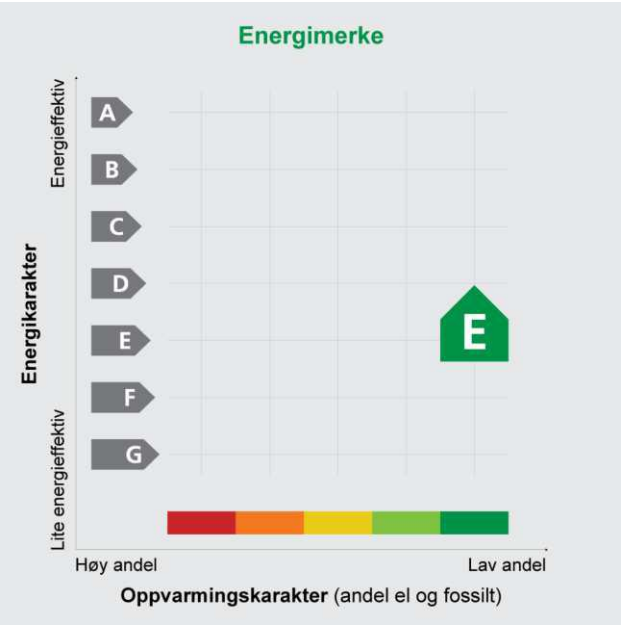
Dato	17.09.2026
Signert av	*Simen Wollan*
Signert av	*Stine Sandven Færøvik*

Initialer selger:
S W
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Maries gate 9B
Postnr	0368
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	214
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1326287
Dato	20.10.2021



Innmeldt av	Mari Vedal

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1941
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maries gate 9B
Postnr/Sted: 0368 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.10.2021 13:24:33
Energimerkenummer: A2021-1326287
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Mari Vedal

Gnr: 215
Bnr: 214
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Att.: Thea Sofie Lian Hvam

Deres ref.: 159260526
Vår ref.: 224-B-18 Morten Henriksen

Sameiet Mariebo Ii - Seksjons nummer 18 - Wollan, Simen og Færøvik, Stine

Deres henvendelse av 16.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 18 i Sameiet Mariebo Ii er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Mariebo Ii
Org.nr.:	931079034
Seksjonsnr.:	18
Seksjonseier:	Wollan, Simen Færøvik, Stine
Adresse:	Maries gate 9B, 0368 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Polisenr.:	4172074-1.1

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	49 762
Andel formue pr 31.12.2025	3 376

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

KABEL-TV OG BREDBÅND	453,00
FELLESKOSTNADER	6 080,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 533,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

.

Lån

Sameiet har i dag lån i Handelsbanken med lånnummer 9053.70.81707. Låneform: Annuitet med innfrielses dato 30.11.2030 – nominell rente 6,95 % - Lånet er per d.d. kr. 1.086.023,-.

Diverse
Det er ikke tillatt å ha dyr i leiligheten uten etter styrets skriftlige samtykke. Kfr. husordensreglene. NB! Kun fysiske personer kan kjøpe leilighet i sameiet.
Parkeringsplass følger ikke med i salget. Parkeringsplass følger etter ansiennitet og styres av styret.

Styret
Styreleder: Kjersti Svärd Løberg, e-post: lobergkjersti@gmail.com, mob: 91108493

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.725,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 16.09.2026
for Sameiet Mariebo Ii

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /s/

Innkalling

Årsmøte 2026

Mariebo

Tidsrom	08. april 18:00 - 19:30
Invitasjon sendt	26. mar. 15:29
Møteform	Fysisk
Møteleder	Morten Henriksen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Andreas Caspari Helene Tofte Røiri

Kommentar
via Microsoft Teams - https://teams.microsoft.com/meet/36078184038480?p=hRcQiBnwxmrqt7mhbb

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Andreas Caspari, Helene Tofte Røiri

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning 2025

Forslag til vedtak
Årsberetningen for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning 2025.pdf
Vedlikeholdsplan 2026.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsoppgjør 2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Mariebo_II_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak
Styret foreslår et totalt honorar på kr 65.000,- + aga til intern fordeling.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Spyling av soilrør - fra Turid Matthiesen

Beskrivelse
Våre soilrør er gamle, og trenger vedlikehold.

Styrets innstilling
Vi vil i første omgang foreta en inspeksjon av rørene og etterhvert foreta en rørfornyelse av soilrørene. Viser til vedlikeholdsplanen i sak 2.

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Valg

Styreleder

Kjersti Svärd Løberg (Ikke på valg)

Styremedlem

Thomas Borgvang (Ikke på valg)
Kristian Emil Fossholm (For 2 år)

Varamedlem

Cathrine Maske (Ikke på valg)
Karl Ove Aarbu (Ikke på valg)

STYRETS ÅRSBERETNING 2025 FOR
Mariebo II

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte 08.04.2025 fikk styret følgende styresammensetning;

Kjersti S. Løberg	styreleder	- til 2027
Kristian Emil Fossholm	styremedlem	- til 2026
Thomas Borgvang	styremedlem	- til 2027
Cathrine Maske	varamedlem	- til 2027
Karl Aarbu	varamedlem	- til 2027

Likestilling
Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er kvinne.
Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson er Morten Henriksen.
Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO

En Hjelpende Hånd leverer vaktmestertjenester, renholdstjenester og brøyting
Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Maries gate 9A og B i Oslo Kommune med gnr. 215 bnr.214.

Gården er fullverdiforsikret i Protector Forsikring.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Arrangert dugnader med kontainer for div. avfall + kontainere for farlig avfall og småelektrisk
- Arbeid med grøntanlegg
- Inngått avtale med PHM skadedyrbekjempelse vedr. rotter i kjelleren og utenfor blokka
- Gjennomført skadedyrsanering og kontroll av tilstøtende leiligheter fra PHM skadedyr
- Installert ny sirkulasjonspumpe og delestrømsfilter i fyringsanlegget
- Beskjæring av trær o.l. i hagen
- Reparert porttelefonen
- Satt opp gelender utenfor A-oppgangen
- Rettet opp stabbesteinen utenfor A-oppgangen
- Foretatt vask av kjeller og branntrapp
- Satt ny rist over sluk i kjeller
- Kontinuerlig dialog med vaktmester
- Oppfølging av skadesaker
- Budsjettering
- Arbeid med ny vedlikeholdsplan
- Kontinuerlig ettersyn og opprydding rundt søppelbrønnene

- Diverse innmeldte saker fra beboere

Det har vært 6 overdragelser i 2025. Styret ønsker de nye seksjonseierne velkommen.

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: kr 0,-

Ansatte/arbeidsmiljø
Arbeidsmiljøet for styret anses for å vær godt.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Fornyelse av fyringssanlegget ble foretatt uten å måtte ta opp ekstra lån.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 75.049.- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 09.03.2025

Kjersti S. Løberg
Styreleder /s/

Thomas Borgvang
Styremedlem /s/

Kristian Emil Fossholm
Styremedlem /s/

Vedlikeholdsplan Mariebo II for 2026

Belysning i kjeller: Bygg om belysningen fra lysstoff til LED (Dette er utført)

Brannvern: Bytte ut brannslukningsappater i leiligheter og fellesareal (Dette blir utført ila april)

Ventilasjon: foreta ny inspeksjon og vedlikehold (Er under arbeid)

Reparasjon av pipehatt på taket over 9A (er foretatt)

Fyringsanlegget: Foreta service

Rense og spyle radiatorer som har sirkulasjonsproblemer

Soilrør: foreta inspeksjon og planlegge nødvendig vedlikehold

Porttelefon: Skifte til nytt system

Ytterdører: Oppgradere eller bytte gatedører

Drenenering: Vurdere dette ifht. ekstremvær

BankID Signing
Løberg, Kjersti Svärd
2026-03-13
BankID Signing
Borgvang, Thomas
2026-03-13
BankID Signing
Fossholm, Kristian Emil
2026-03-16

Sameiet Mariebo II

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Mariebo II Org.nr. 931079034

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Mariebo II

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 663 548	1 663 548	1 663 000	1 746 000
Inntekter parkering		45 000	41 851	45 000	45 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		176 400	176 400	176 000	196 000
Andre inntekter	1	680	5 910	0	0
Sum inntekter		**1 885 628**	**1 887 709**	**1 884 000**	**1 987 000**
Kostnader					
Lønn	2	68 460	68 460	74 000	74 000
Kommunale avgifter		352 305	325 160	360 000	400 000
Strøm og varme		387 721	404 318	400 000	400 000
TV og bredbånd		182 156	172 512	176 000	196 000
Andre driftskostnader	3	30 355	24 862	26 000	27 000
Vaktmester og renhold	4	124 733	119 968	125 000	130 000
Reparasjon og vedlikehold	5	393 017	340 079	299 000	299 000
Forretningsførsel og honorarer	6	62 105	57 289	67 000	69 000
Forsikring		126 143	112 766	130 000	80 000
Andre kostnader	7	3 434	8 505	4 000	4 000
Sum kostnader		**1 730 428**	**1 633 917**	**1 661 000**	**1 679 000**
Driftsresultat		**155 200**	**253 792**	**223 000**	**308 000**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		16 287	10 962	13 000	13 000
Finanskostnader		96 438	112 639	110 000	90 000
Sum finans	**8**	**-80 151**	**-101 677**	**-97 000**	**-77 000**
Resultat		**75 049**	**152 115**	**126 000**	**231 000**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Sameiet Mariebo II

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 164	41 141
Andre fordringer		410	0
Forskuddsbetalte kostnader		124 710	139 174
Sum fordringer	**9**	**126 284**	**180 315**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**53 286**	**131 526**
Sum omløpsmidler		**179 571**	**311 841**
Sum eiendeler		**179 571**	**311 841**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Sameiet Mariebo II

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 166 486	-1 241 535
Årets resultat		0	0
Sum egenkapital	**11**	**-1 166 486**	**-1 241 535**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		1 250 896	1 456 409
Sum langsiktig gjeld	**12**	**1 250 896**	**1 456 409**
Leverandørgjeld		54 904	57 098
Forskudd fra kunder		39 798	39 295
Påløpte renter		459	573
Sum kortsiktig gjeld		**95 161**	**96 966**
Sum egenkapital og gjeld		**179 571**	**311 841**

OSLO, 15.03.2026
Styret for Sameiet Mariebo II

Kjersti Svärd Løberg	Thomas Borgvang	Kristian Emil Fossholm
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsoppgjør 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Sameiet har til formål å eie og forvalte eiendommen Maries gate 9 A og B, herunder bygninger og fellesarealer, til boligformål for seksjonseierne.

Virksomheten drives i Oslo og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av sameiet samt administrasjon av felleskostnader.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg av nøkler	680	5 910	0	0
Sum andre inntekter	**680**	**5 910**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	60 000	60 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	9 000	9 000
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**74 000**	**74 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 60 000 Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie container o.l.	3 760	5 278	6 000	6 000
Snømåking	20 595	19 584	20 000	21 000
Egenandel forsikring	6 000	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**30 355**	**24 862**	**26 000**	**27 000**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	69 684	64 315	65 000	68 000
Vaktmesterhonorar	55 049	55 653	60 000	62 000
Sum vaktmester og renhold	**124 733**	**119 968**	**125 000**	**130 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
vedlikehold bygg	294 086	229 154	250 000	250 000
Vedl. heis	66 730	88 774	25 000	25 000
Vedl.uteareal	32 200	22 151	24 000	24 000
Sum vedlikehold	**393 017**	**340 079**	**299 000**	**299 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	14 069	10 465	12 000	12 000
Honorar for forretningsførsel	48 036	46 824	50 000	52 000
Honorar for økonomisk bistand	0	0	5 000	5 000
Sum honorar	**62 105**	**57 289**	**67 000**	**69 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent, fradragsberettiget	0	3 100	0	0
Bankgebyr	3 434	4 515	4 000	4 000
Andre gebyrer	0	890	0	0
Sum andre kostnader	**3 434**	**8 505**	**4 000**	**4 000**

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	2 522	0	0	0
Renteinntekt kundefordringer	1 661	1 144	0	0
Forsikringsutbytte	12 104	9 818	13 000	13 000
Sum finansinntekter	**16 287**	**10 962**	**13 000**	**13 000**
Renter Lån	96 438	112 639	0	90 000
Annen rentekostnad	0	0	110 000	0
Sum finanskostnader	**96 438**	**112 639**	**110 000**	**90 000**
Sum finans	**-80 151**	**-101 677**	**-97 000**	**-77 000**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	-38 634	41 521
Forskuddsbetalte	39 798	0
Gebyrer til BF	0	-380
Sum kundefordringer	**1 164**	**41 141**
Viderefakturering	410	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**410**	**0**
Periodiserte kostnader	0	139 174
Forskuddsbetalte kostnader	45 990	0
Forskuddsbetalt forsikring	78 720	0
Sum andre fordringer	**124 710**	**139 174**
Sum fordringer	**126 284**	**180 315**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-1 241 535	-1 393 650
Årets resultat	75 049	152 115
Egenkapital 31.12	**-1 166 486**	**-1 241 535**

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 9053. 70. 81707		
Renter 31.12.25: 6,95%, løpetid 8 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	1 850 000	
Nedbetalt tidligere	393 591	
Nedbetalt i år	205 513	
Lånesaldo 31.12		1 250 896
Beregnet innfrielsesdato: 22.11.2030		
Sum langsiktig gjeld		1 250 896

Note 13 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**214 874**	**253 620**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	75 049	152 115
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-205 513	-190 861
B. Årets endring i disponible midler	-130 464	-38 746
C. Disponible midler 31.12	**84 410**	**214 874**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Mariebo II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Mariebo II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Penneo Dokumentnøkkel: BOF1R-K0HNY-OU7P0-9R2M6-PR4LY-H12GE

Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Mariebo_II_sameie.pdf

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BOF1R-K0HNY-OU7P0-9R2M6-PR4LY-H12GE

Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Mariebo_Il_sameie.pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-24 12:30:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BOF1R-K0HNY-OU7P0-9R2M6-PR4LY-H12GE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Årsmøte 2026

Mariebo

Tidsrom	08. april 18:00 - 19:30
Invitasjon sendt	26. mar. 15:29
Møteform	Fysisk
Møteleder	Morten Henriksen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Andreas Caspari Helene Tofte Røiri

Kommentar
via Microsoft Teams - https://teams.microsoft.com/meet/36078184038480?p=hRcQiBnwxmrqt7mhbb

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen ble valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen ble valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Andreas Caspari, Helene Tofte Røiri

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Andreas Caspari og Helene Tofte Røiri ble valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Det var åtte seksjonseiere som deltok i møtet. Ingen fullmakter.

2. Årsberetning 2025

Forslag til vedtak
Årsberetningen for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning 2025.pdf
Vedlikeholdsplan 2026.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsberetningen for 2025 og vedlikeholdsplanen for 2026 ble gjennomgått og spørsmål besvart.
Årsberetningen for 2025 ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsoppgjør 2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Mariebo_Il_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Regnskapet for 2025 og budsjettet for 2026 ble gjennomgått.
Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak
Styret foreslår et totalt honorar på kr 65.000,- + aga til intern fordeling.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar på totalt kr 65.000,- + aga ble enstemmig godkjent.

5. Innkommende saker

5.1. Spyling av soilrør - fra Turid Matthiesen

Beskrivelse
Våre soilrør er gamle, og trenger vedlikehold.

Styrets innstilling
Vi vil i første omgang foreta en inspeksjon av rørene og etterhvert foreta en rørfornyelse av soilrørene. Viser til vedlikeholdsplanen i sak 2.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styret viste til punktet i vedlikeholdsplanen som ble presentert og besvart i sak 2.

6. Valg

Styreleder

Kjersti Svärd Løberg (Ikke på valg)

Vedtak
Kjersti Svärd Løberg var ikke på valg. Hun er valgt som styreleder fram til 2027.

Styremedlem

Thomas Borgvang (Ikke på valg)
Kristian Emil Fossholm (For 2 år)

Vedtak
Kristian Emil Fossholm ble gjenvalgt for 2 år.
Thomas Borgvang var ikke på valg. Han er valgt fram til 2027.

Aurora Hovde ønsket å bli nytt styremedlem. Hun ble valgt som styremedlem for 2 år.

Varamedlem

Cathrine Maske (Ikke på valg)
Karl Ove Aarbu (Ikke på valg)

Signaturer

Morten Henriksen /sign	09.04.2026 08:11
Andreas Caspari /sign	09.04.2026 11:13
Helene Tofte Røiri /sign	09.04.2026 08:15

Sameiet Mariebo II

V E D T E K T E R

(med endringer senest av 15. april 2004,26. september 2007, 31. mars 2008 og 4. april 2018)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Mariebo II.

Det omfatter 35 eierseksjoner i eiendommen Maries gate 9, gnr. 215 bnr. 214 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er årsmøtet. I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen sendes primært per e-post, men per brevpost til dem uten kjent e-postadresse. Årsmøtet innkalles med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse,
c) styrets forslag til budsjett,
d) godtgjørelse til styret og revisor,
e) valg av styre,
f) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen. Innkallingen sendes primært per e-post, men per brevpost til dem uten kjent e-postadresse.

§ 4

Sameiet ledes av et styre på tre personer, i tillegg til ett eller to varamedlemmer som alle velges for ett år av gangen. Det skal etterstrebes at begge oppganger er representert i styret.

Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

§ 5

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

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 7

Utlignet andel av sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere.

Salg eller utleie (herunder også utlån) av leilighet krever styrets samtykke på forhånd. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Utleier plikter å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens/leietagernes navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Til dekning av sameiets utgifter som porttelefonskilt, postkasseskilt m.m, i forbindelse med innflytting av nye seksjonseiere og nye leietagere innkreves et fast beløp. Beløpet fastsettes av styret.

§ 9

Seksjonseiere plikter på forhånd å informere sameiets styre skriftlig om alle bygningsmessige endringer som ønskes foretatt i leilighetene.

§ 10

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 1. januar 2018 og 1. juli 2018.

Sameiet Mariebo II

HUSORDENSREGLER

(med endringer av 30. mai 1995, 26. september 2007, 31. mars 2008, 7. mai 2013, 5.april.2017, 7. mai 2024)

1. Formål

Formålet med disse regler er at Maries gate 9 skal være et hyggelig sted å bo, at vi tar hensyn til hverandre, og bidrar til felles trivsel og trygghet.

2. Hensyn til hverandre

Alle plikter å vise hensyn og påse at leiligheter og fellesarealer brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Innenfor dette tidsrommet må det vises særlig hensyn.

3. Støy

Det er svært lytt i gården og alle må derfor ta spesielt hensyn til dette. Lyd fra radio, TV, musikkmaskiner og musikkinstrumenter, sang og høyrøstet samtale kan ofte være meget sjenerende for naboer. Lydnivået, så vel i den enkelte leilighet som i trapper og fellesrom, bør være lavest mulig. Høyttalere må ha et støydempende underlag mellom seg og veggen eller gulvet, og må ikke festes på vegg til naboleilighet. Støybringende håndverksarbeid må ikke utføres etter kl. 19.00 på hverdager, ikke på lørdager før kl 10.00 og etter kl. 17.00, og ikke på søn- og helligdager. Støyende arbeider skal alltid varsles skriftlig til styret og til andre beboere gjennom oppslag i oppgangen. Det skal informeres om arbeidets varighet.

4. Parkering

Sameiet har fem parkeringsplasser som leies ut til sameiere for en fast månedlig leie. Leien fastsettes av styret og skal være i tråd med tilsvarende parkeringsleie i nabolaget. Ved tildeling av ledig parkeringsplass følges prinsippet om at den sameier med lengst ansiennitet og fast bostedsadresse i Mariesgt. 9 tildeles plassen. Når ingen sameiere ønsker å leie parkeringsplass kan plassen leies ut til andre.

Av sikkerhetsmessige grunner (brann- og sykebiler) er parkering i innkjørselen strengt forbudt. Særlig gjelder dette mellom inngangene i Maries gate 9. Feil-parkerte biler kan taues bort for eiers regning uten varsel.

5. Fellesarealer

Fellesarealer i oppganger, på loft og i kjeller må ikke brukes som oppholdsplass for diverse gjenstander så som f.eks. ski, sykler, møbler, emballasje osv.

A. Hage og tørkeplass

Disse er til felles benyttelse. Når det ikke henger tøy til tørk, kan lufting og banking av tepper o.l. gjøres på tørkeplassen. Lufting og risting må ikke forekomme fra vindu eller balkong. Snorer og tørkestativ skal ikke brukes på søn- og helligdager.

B. Avfallscontainere

Avfall skal kastes i avfallscontainere som er plassert i Mariesgate foran inngang A. Avfallet skal være innpakket slik at sjenerende lukt, støvdannelse osv. unngås. Oslo kommunes opplegg for kildesortering skal etterkommes. Bare papp/papir kastes i papircontainer. Grønne poser med matavfall, blå poser med plastavfall, og andre poser med restavfall kastes i avfallcontainer. Skulle det inntreffe at containerne er fulle skal avfallet tas med inn igjen i påvente av tømming.

C. Balkongene

Balkonger, dører og vinduer er deler av leilighetene. Vedlikehold er derfor hver enkelt eiers ansvar.

Brannutgangen skal alltid være stengt/låst, men den skal til enhver tid kunne åpnes fra utsiden. Balkong og nødutgang må ikke blokkeres av unødvendige gjenstander.

Balkongene skal holdes pene og ryddige. Balkongkassene skal beplantes om sommeren. Om vinteren skal balkongene holdes fri for snø og is.

D. Fellesarealer

Ved utskifting av entredør til leilighetene er sameierne forpliktet til å skifte til dør type JØMNA TM3, malt i NCS 5030 R90B.

6. Skilt

Styret har ansvar for å skifte skilt til porttelefonen og postkassen når nye sameiere og nye leietagere flytter inn.

7. Annet

Beboerne må påse at pakninger i vannkraner, ventiler osv. er i orden slik at sjenerende sus i rørene unngås. Vedlikehold av sluk på bad, radiatorer og rør som er tilkoblet gårdens stigeledninger for varmt og kaldt vann, er den enkelte eiers ansvar. Det skal ikke tappes badevann mellom kl. 23.00 og 06.30. Lufting gjennom entredøren er ikke tillatt.

8. Dyrehold

Det er ikke tillatt å ha dyr i leilighetene uten etter styrets skriftlige samtykke. Det er ikke tillatt å mate katter eller fugler på sameiets uteområder. Det er tillatt å mate fugler fra den enkeltes balkong eller vindu.

9. Låsing

Alle må være med og påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller inn til bodavdelinger, fyrhus og vaskekjeller skal alltid være låst. Alle må være med og passe på at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytter-dører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

10. Ansvar

Hver enkelt beboer har ansvar for skade som oppstår ved overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og av leieboere, eller andre personer som er gitt adgang til leilighet/sameiet.

11. Klager

Klager over brudd på disse regler eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes klagen skriftlig. Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at leiligheten blir solgt i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.

S:006275, A:003197, 1/2, K:001898, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Majorstuen,
Sørkedalsveien 8, 0330 POSTBOKS 11 0330 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1

00931079034

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397580

Sameiet Mariebo Ii
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

00001898

001909

70307522

Varsel om ny rente på lån nr. 9053.70.81707

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 04.06.26 vil nominell rente bli 6,950 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 7,290 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

S:\00627\ /, A:\003198, 2/2, K:\007898, B:\0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Majorstuen,
Sørkedalsveien 8, 0330 POSTBOKS 11 0330 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00931079034

9057 Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397580

Sameiet Mariebo Ii
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

001909

NEDBETALINGSPLAN

70307522 Lån nr. 9053.70.81707

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.178.295,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,700 %
Ny rente fra 04.06.2026	6,950 %
Ny eff. rente 04.06.2026	7,290 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	4 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	30.11.2030
Første forfall	30.05.2026
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 24.945 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger	kr 60
Utbetalingsdato	22.11.2022

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

S:006278, A:003198, 2/2, K:001898, B:0000

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.05.2026	25.005	6.489	60		18.456	1.159.839
04.06.2026	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,950 %		
04.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			25.073	(RENTER OG AVDRAG)	
30.06.2026	25.133	6.806	60		18.267	1.141.572
30.07.2026	25.133	6.521	60		18.552	1.123.020
30.08.2026	25.133	6.629	60		18.444	1.104.576
30.09.2026	25.133	6.520	60		18.553	1.086.023
30.10.2026	25.133	6.204	60		18.869	1.067.154
30.11.2026	25.133	6.299	60		18.774	1.048.380
30.12.2026	25.133	5.989	60		19.084	1.029.296
SUM 2026	200.936	51.457	480		148.999	1.029.296
30.01.2027	25.133	6.075	60		18.998	1.010.298
28.02.2027	25.133	5.579	60		19.494	990.804
30.03.2027	25.133	5.660	60		19.413	971.391
30.04.2027	25.133	5.734	60		19.339	952.052
30.05.2027	25.133	5.438	60		19.635	932.417
30.06.2027	25.133	5.504	60		19.569	912.848
30.07.2027	25.133	5.215	60		19.858	892.990
30.08.2027	25.133	5.271	60		19.802	873.188
30.09.2027	25.133	5.154	60		19.919	853.269
30.10.2027	25.133	4.874	60		20.199	833.070
30.11.2027	25.133	4.917	60		20.156	812.914
30.12.2027	25.133	4.644	60		20.429	792.485
SUM 2027	301.596	64.065	720		236.811	792.485
SUM 2028	301.596	47.096	720		253.780	538.705
SUM 2029	301.596	28.861	720		272.015	266.690
SUM 2030	276.692	9.342	660		266.690	0
TOTAL	1.382.416	200.821	3.300		1.178.295	0

A N M E L D E L S E .

11 bl. tegninger.

V.D. 638/39

Duplikat I sendt Brannsjefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 9 og 11 Maries gate.

Innlevert 25. april 1939. Attestert 31. aug. -51.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26-4-1939.

V

Oppmålingschefen
Mott 27. APR. 1939

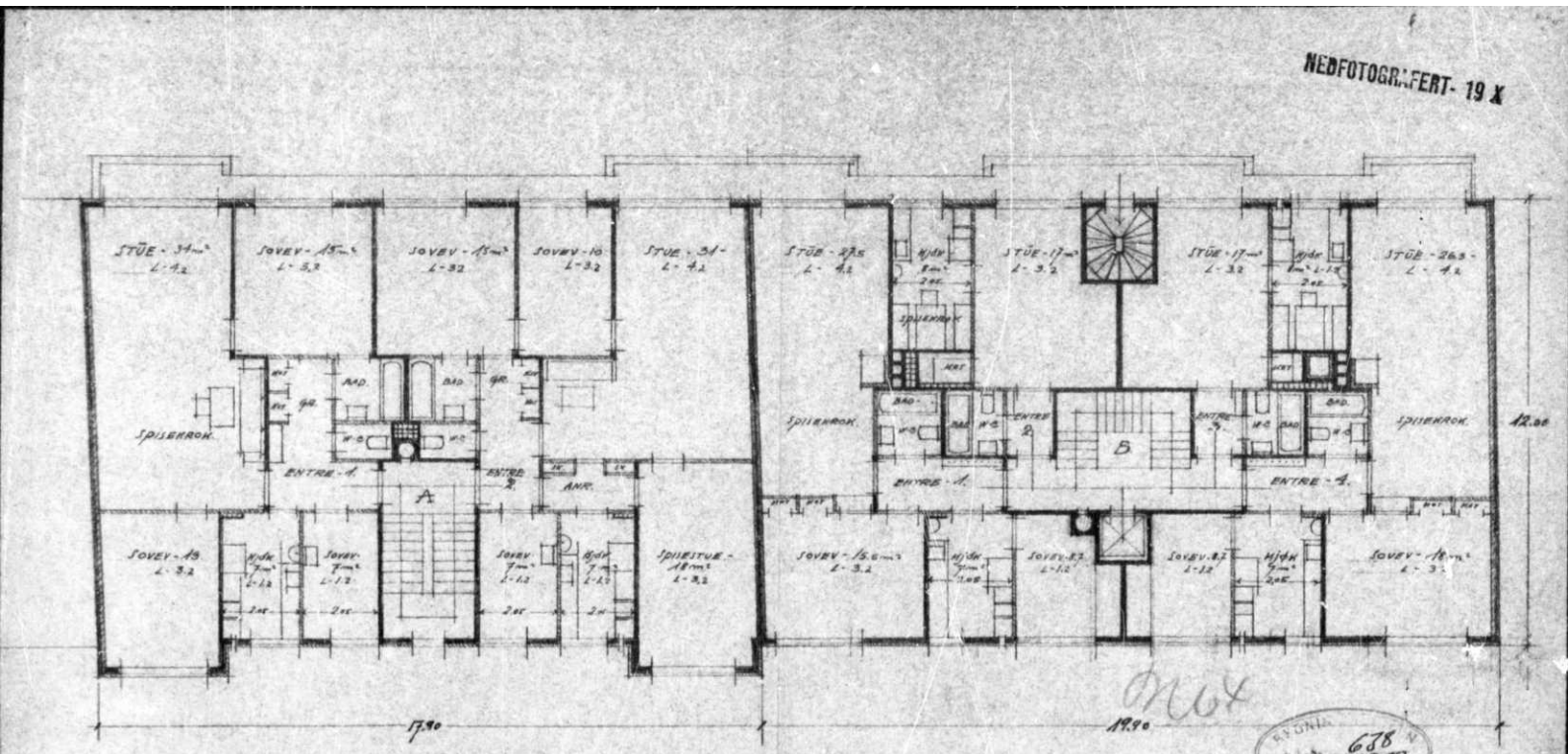
Sendes hr. reguleringssjefen
Grensene for nr. 9 og 11 Maries gate er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 2/5-1939

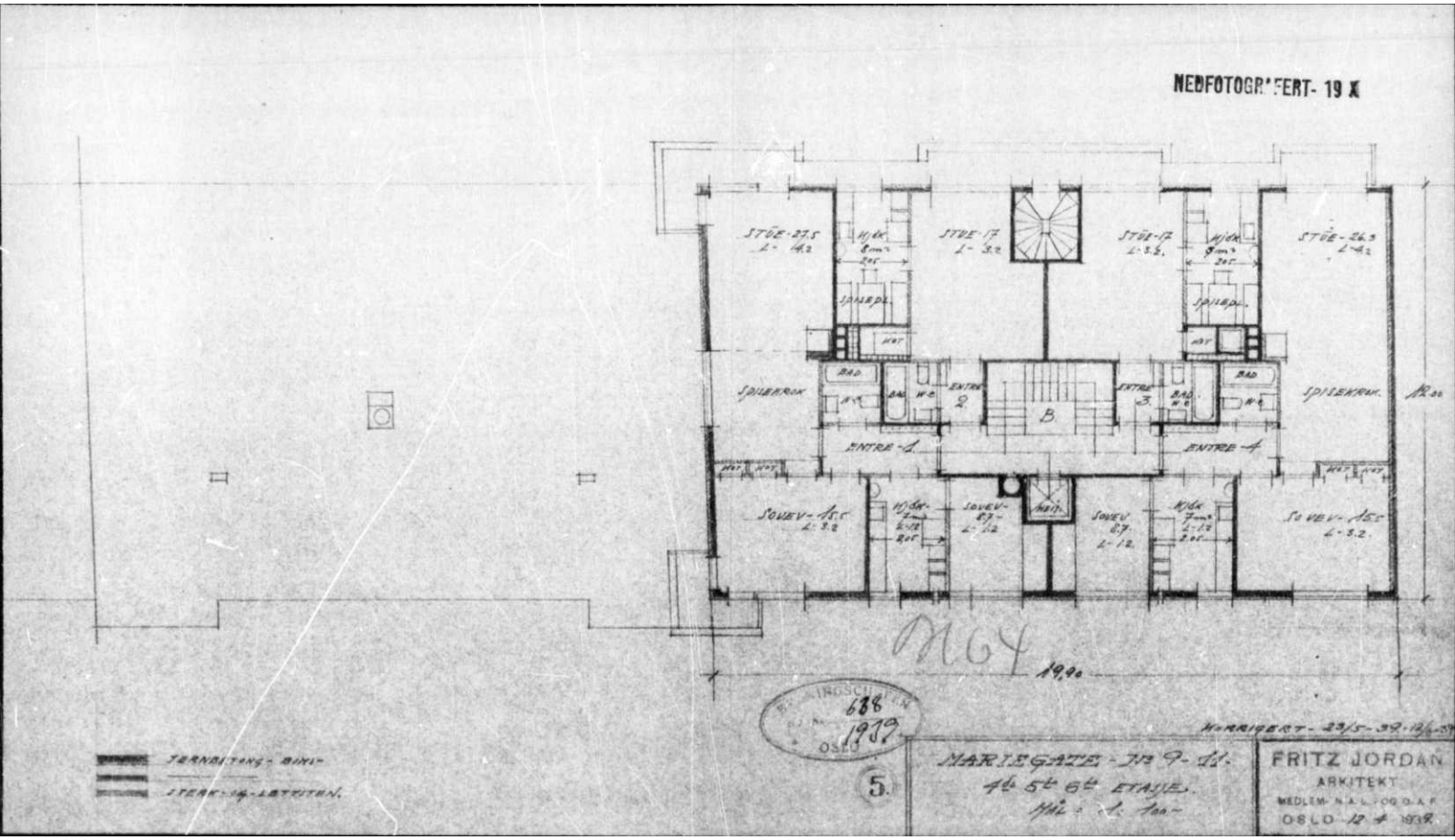
Reg chefen jr. nr.
mott 2 - MAJ 1939

E Lund

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



NEDFOTOGRAFERT- 19 X



M64

BYGNINGSDIREKTØREN
OSLO
638
1939

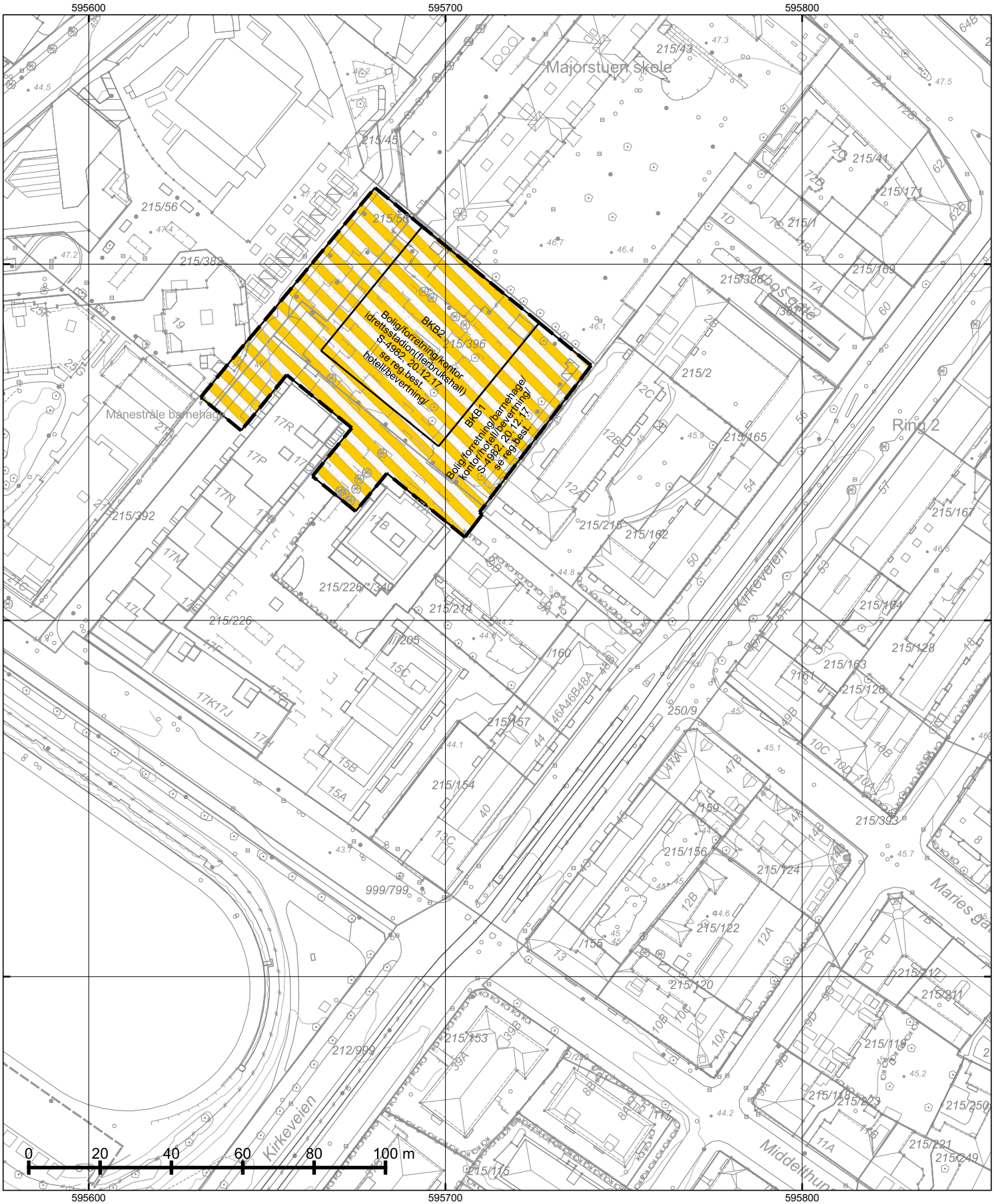
JERNBETONG = BINI-
STEAK-14-BETRITEN.

5.

MARIEGATE - 7/9 - 11.
4de 5te 6te ETASJE.
1/50 = 1.

FRITZ JORDAN
ARKITEKT
MEDLEM N.A.L. / O.G.A.F.
OSLO 12 / 1939

NEDFOTOGRAFERT - 23/5 - 39 - 12/6 - 39



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

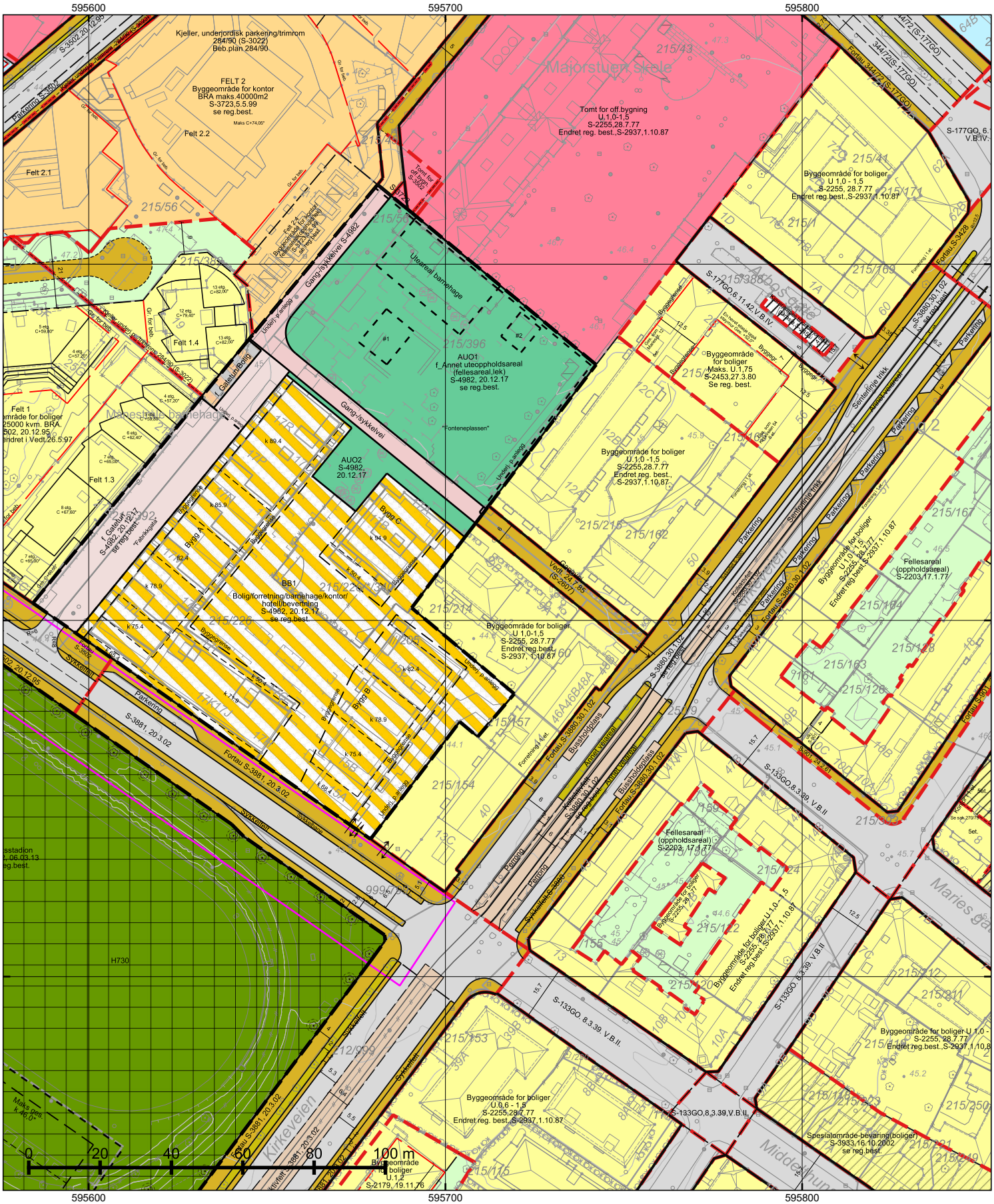
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163126/ 86539958
Deres ref.:
Adresse: Maries gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/214

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163126/ 86539958

Deres ref.:

Adresse: Maries gate 9

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/214

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

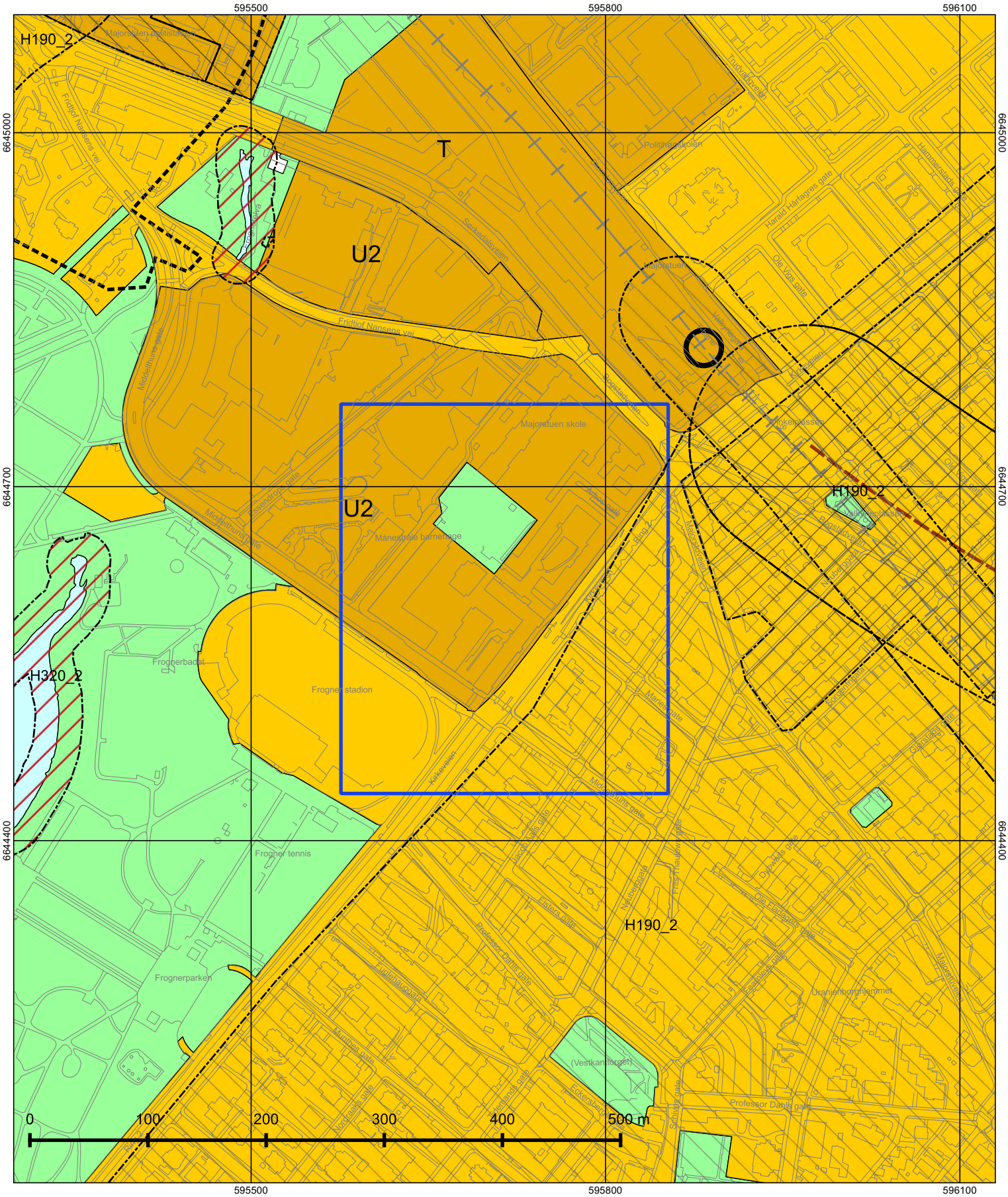
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares


595500
595800
596100
6645000
6644700
6644400
H190_2
T
U2
U2
H190_2
H320_2
H190_2
Majorstuen skole
Månestrålen barnehage
Frognerbadet
Frogner stadion
Frogner tennis
Frognerparken
Majorstuen politistasjon
Politihøgskolen
Majorstuen
Frøtlof Nansens vei
Middelthuns gate
Sørkedalsveien
Harald Hårfagres gate
Ole Vigs gate
Kirkeveien
Kirkeveien
Kirkeveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539958
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 214.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 215, bnr. 214.

GNR. 215 BNR. 214

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1892.

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

1238 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Maries gate 9 B, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 214, Snr. 18, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260526

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 51 715

E-post: sigrid.ovrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.
