PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

MARIDALSVEIEN 8 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

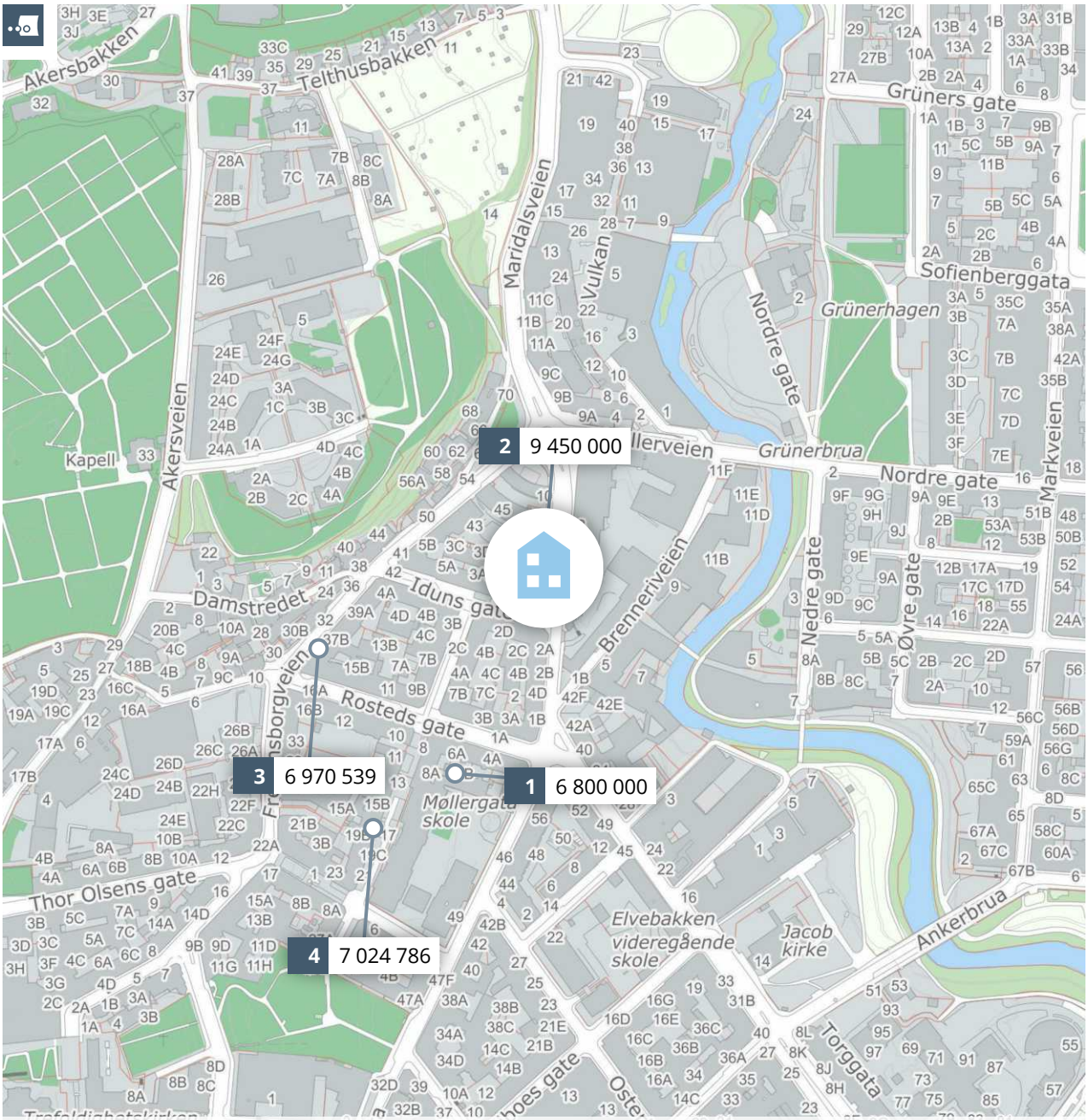
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARIDALSVEIEN 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 31.12.2025

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: Marte Førde .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maridalsveien 8 B, 0178 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 208 BNR 398 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 7

Verdivurdert til

6 900 000

0	6 900 000	125 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	1 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 507
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosteds gate 6 B				24.09.2024	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**136 000**
	50 m²	2014	5. etg	2 sov						
2	Maridalsveien 8 B				13.02.2024	9 450 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**131 250**
	72 m²	2021	5. etg	2 sov						
3	Fredensborgveien 35 A				27.08.2025	5 990 000	**6 550 000**	420 539	6 970 539	**122 290**
	57 m²	1891	2. etg	2 sov						
4	Deichmans gate 17				25.10.2025	6 990 000	**6 900 000**	124 786	7 024 786	**121 117**
	58 m²	-	5. etg	2 sov						

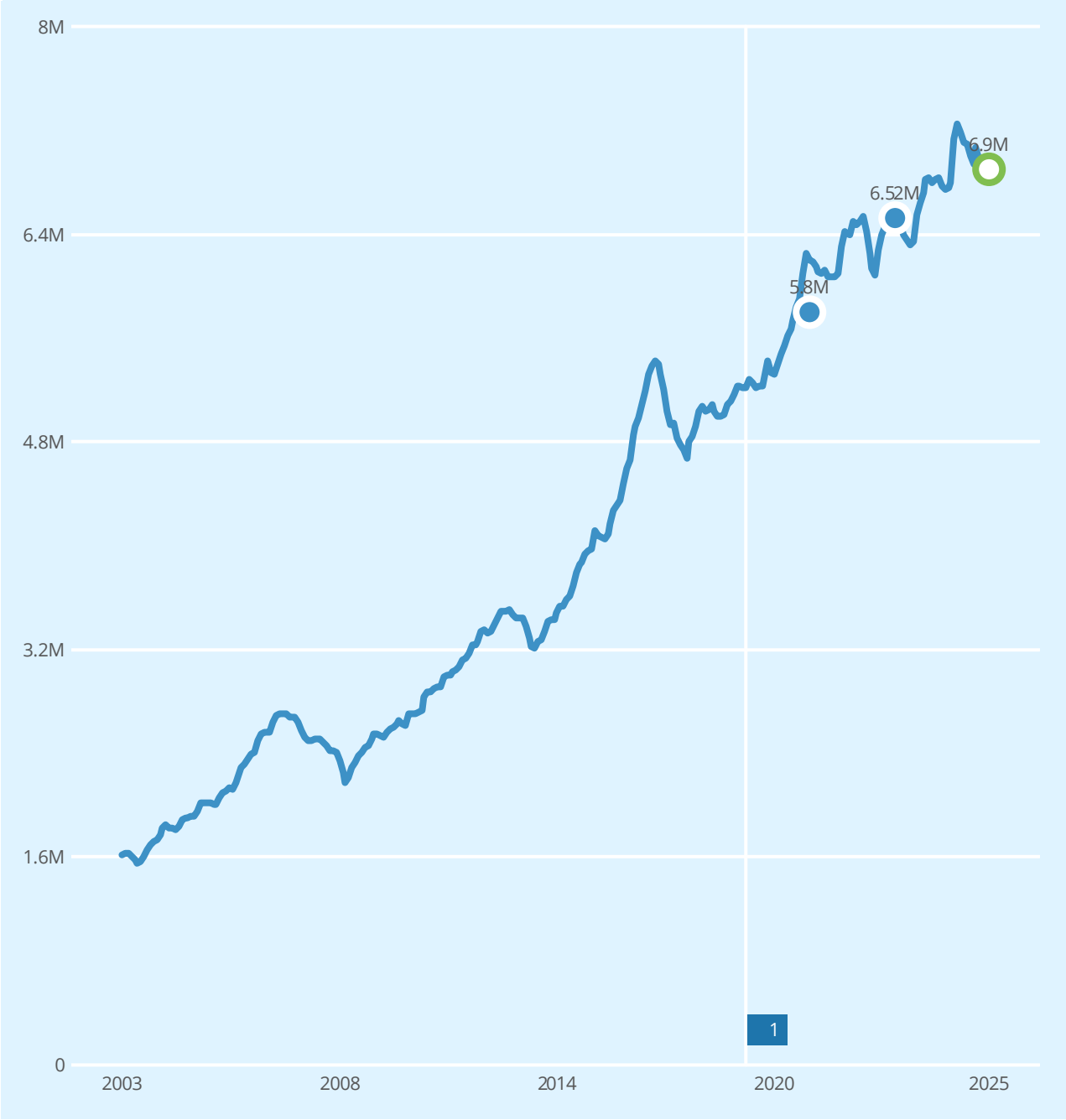
Dette er virkelig leiligheten for deg som ønsker litt ekstra luksus i hverdagen. Store vindusflater kombinert med tidsriktige og moderne detaljer. Enkel ankomst via heis og felles takkterrasse med sol hele dagen. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Boligen holder en høy teknisk standard. Kjøkken- og baderomsinnredninger fra tyske Poggenpohl. 1- stavs eikeparkett fra Boen. Italienske fliser på bad. Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Maridalsveien på Fredensborg nær Oslo sentrum med umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter. Herfra er det få minutters gange til både Grünerløkka, Vulkan, St. Hanshaugen og Oslo sentrum.

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.06.2023	28.06.2023	28.08.2023	6 500 000	6 520 000	1 261	6 521 261
01.03.2021		01.03.2021	-	5 800 000	-	5 800 000

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 7 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 016 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 7 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

5.3M
5 286 000 Salgspris i snitt
5 269 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 455 Maridalsveien 8 B Totalpris 6 900 000

105 489 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

101 014 Sentrum 2 - Rode 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Maridalsveien 8 B, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 398, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 20.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25252 **Referansenummer:** FQ8770

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk og store vindusflater. Flattak tekket med papp/folie. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 6 etasjer med takterrasse i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående en-stavs parkettgulv, veggflater med både synlig betong og malte slette flater.
Synlige betongtak og nedsenket tak med innfelte downlights til kjøkkenet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,60 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme, dusjnisje, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra byggeår. Det fremkommer av gjennomføringsplanen til tiltaket om dette bygget at det er foretatt uavhengig kontroll på våtrom. Det legges til grunn at signert uavhengig kontroll har kontrollert alt av lovpålagt dokumentasjon.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Poggen Pohl med slette fronter og overskap med benkebelysning. Grå laminat benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer fra Siemens som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn, micro i overskap og platetopp samt avtrekksvifte i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i taket på badet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Vannfordelerskap er plassert på badet.
Sikringsskap plassert på kjøkkenet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Lastbryter og 8 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensorer og sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

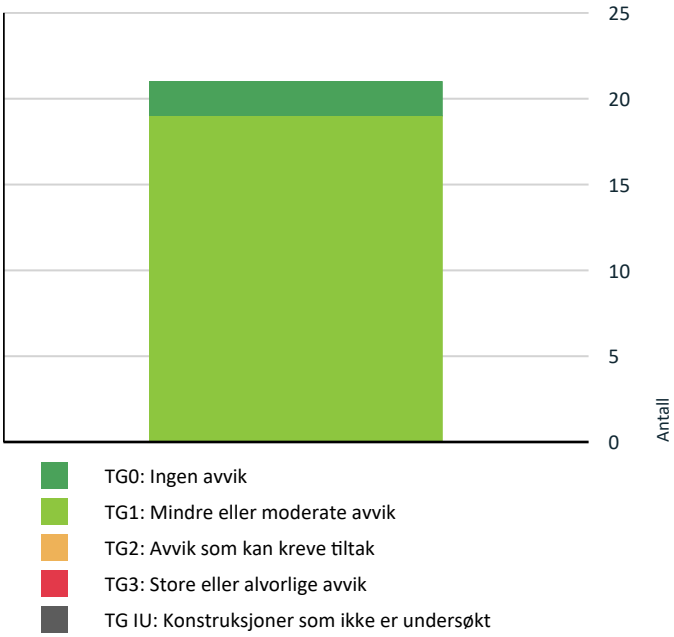
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at boligen har mange tekniske løsninger for både elektro og vvs - undertegnede har begrenset kunnskap om slike installasjoner så det anbefales at selger eller fagkyndige kontaktes ved spørsmål om systemer og hvordan disse fungerer.

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med fast karm og 3-lags isolerglass.
Store vindusforinger i finér.
Innvendig solavskjerming på 3 av stuevinduene.

–

Det er en kosmetisk ripe i glasset på det ene hjørnevinduet i stuen.

TG 1 Dører

Dobbel inngangsdør med brann EI 30 og 40dB lydklassifisering.

TG 1 Dører - 2

Fransk balkongdør i tre med 3-lags isolerglass utvendig kledd med aluminium.
Døren er innadslående.

Dobbel balkong dør i tre med 3-lags isolerglass utvendig kledd med aluminium.
Dørene er innadslående.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med panel på vegger og rekkverk i stål.
Fransk balkong på soverom.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,21 m på soverommet og ca 1,28 m på balkongen på det laveste.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har gjennomgående en-stavs parkettgulv, veggflater med både synlig betong og malte slette flater. Synlige betongtak og nedsenket tak med innfelte downlights til kjøkkenet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,60 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 4 mm på kjøkkenet, ca 5 mm i stuen samt ca 10 mm på soverommet.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte/lakkerte slette innerdører.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet.
Sittebenker i tre i vinuskarmer.
Fastmontert innredning i entré.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme, dusjnisje, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra byggeår. Det fremkommer av gjennomføringsplanen til tiltaket om dette bygget at det er foretatt uavhengig kontroll på våtrom. Det legges til grunn at signert uavhengig kontroll har kontrollert alt av lovpålagt dokumentasjon.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Grå 60x60cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Grå 60x60cm fliser på gulvet.
Nedsenket dusjnisje med mosaikkfliser.

–

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt/membran ved klemringens indre side.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i sort med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med utenpåliggende vask og ett-greps armatur i sort.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er boret 73 mm hull ved dør til badet og ikke tilstøtende til våtsonen da dette ikke var mulig grunnet beliggenhet på våtsonen og veggenes oppbygning. Det ble foretatt fuktmålinger med Protimeter med pigger i tilgjengelige materialer i hullet uten å påvise unormale forhold. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Poggen Pohl med slette fronter og overskap med benkebelysning. Grå laminat benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer fra Siemens som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn, micro i overskap og platetopp samt avtrekksvifte i overskap.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekket er tilkoblet boligen balanserte ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.





TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i taket på badet.

–

Luftmengde er ikke kontrollert da dette krever spesielle instrumenter. Balansert ventilasjon er gjenstand for jevnlig vedlikehold og skifte av filter er viktig. Deksel for filter er ikke demontert og dermed ikke undersøkt filter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Vannfordelerskap er plassert på badet.

–

Ikke vurdert, kun beskrevet da det krever spesielle instrumenter å undersøke vannbåren varme.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert på kjøkkenet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Lastbryter og 8 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

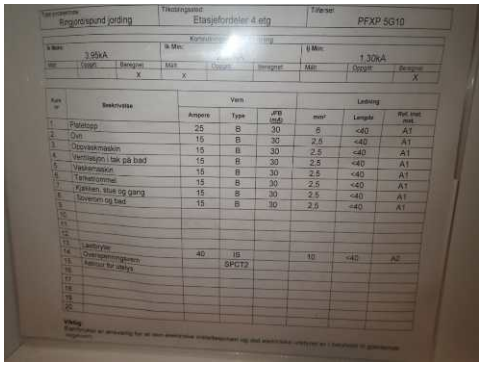
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles varslingsanlegg med sensorer og sprinkleranlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

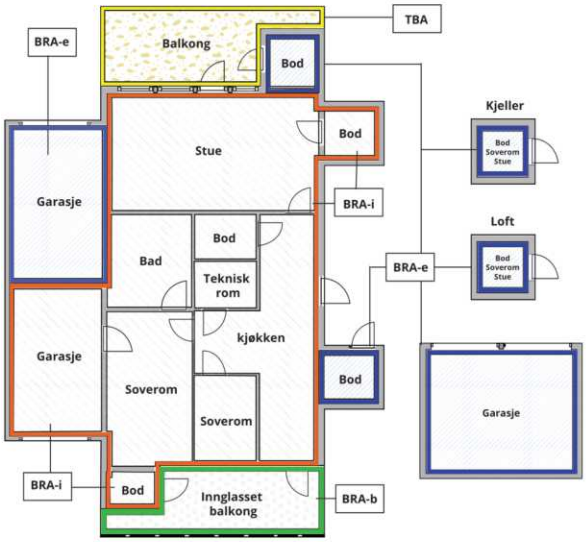
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	55			55	1
Kjellerbod		5		5	
SUM	**55**	**5**			**1**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til nordvendt balkong på ca 1 m2 fra stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5 m2 med en takhøyde på opptil 3,8 m.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har utfordrende utforming og geometri for arealmåling. Leiligheten har påforede vegger på bad og skrå vegger i stuen som gjør arealet uoversiktlig. Arealet er derfor vanskelig å måle og vegger på bad og stue er skjønnsmessig vurdert som kan utgjøre mindre arealavvik.
Arealet i denne leiligheten er målt til 54,6 m2 og etter avrunding er det satt 55 m2,
Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av leiligheten før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Morten Pedersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	398		9	257 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 8 B

Hjemmelshaver
Pedersen Morten

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8	55 / 855	OAE Forretningsførsel	927456362

Felles formue
Kr. 7 731 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8 i Bydel Grünerløkka.
Gjennomgående to-roms leilighet med fransk balkong og liten balkong beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Fredensborg. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, dagligvare og treningssentre. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, St. Hanshaugen, Oslo Sentrum, Bislett og Grunerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 257 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3507,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann, oppvarming mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Skadeforsikring AS	1260633			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2025	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.12.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	11.12.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	11.12.2025	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.12.2025	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsyn	11.12.2025	Avsluttet eltilsyn datert 16.09.2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FQ8770

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92251025

Selger 1 navn
Morten Pedersen

Gateadresse
Maridalsveien 8 B

Poststed	Postnr
OSLO	0178

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251025

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rejlers Elsikkerhet AS utførte en kontroll 19.09.2025. Den ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251025

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Flere av leilighetene i bygget, inkludert denne, ble opprinnelig solgt med eksklusiv bruksrett til små takparseller i 7. etasje. Det har i ettertid vist seg at disse bruksrettene sannsynligvis ikke er gyldige. Eier står sammen med andre berørte seksjonseiere i en prosess mot utbygger om avklaring og eventuell kompensasjon. Den aktuelle parsellen er uansett ikke en del av salgsobjektet og markedsføres ikke som en tilhørende bruksrett.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sameiet har vedtatt en ordinær justering av felleskostnader fra 1.1.2026.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92251025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Pedersen	4015a7a61c37633ac1c2d3 56c39471a94b73286f	20.12.2025 16:41:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92251025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OAE
FORRETNINGSFØRSEL
ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Privatmegleren Aksept AS
Ullevålsveien 14
0171OSLO

Dato: 11.12.2025

Deres ref.:
Vår ref.: 065-1-09 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 11.12.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 09 i Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8
Org.nr.:	927456362
Seksjonsnr.:	09
Forsikringsselskap:	Frende Skadeforsikring AS
Polise nr.:	1260633
Selger(e):	Pedersen, Morten
Adresse:	Maridalsveien 8, 0178 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	0
Andel formue pr 31.12.2024	7 731

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	3 507,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 507,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har ikke lån.

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.725,- inkl. mva. Prisen gjelder fra 1.1.2026

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Mari Østgaard. Mob. 91342404,
e-post: mostga@broadpark.no

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130
E-post: post@oae.no
Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8 ble avholdt
12. mars 2025 kl. 19.00 elektronisk via Teams

Følgende seksjoner/stemmer møtte:

Seksjon	Stemme i %	Møtt:		Stemme i %	Møtt	Totalt:
01	4,33	x	**08**	6,55	F	
02	6,43	x	**09**	6,43		
03	6,43	x	**10**	8,42	x	
04	8,42	x	**11**	6,55	x	
05	6,55		**12**	6,43	x	
06	6,43	x	**13**	8,42		
07	8,42		**14**	10,18	x	

Stemmer totalt 100/stemmer møtt 63,62
Hvorav seksjon 8 med 6,55 møtte med fullmakt. Årsaken til at antall stemmer deles i % etter eierandel er pga. vedtektenes bestemmelser da sameiet har næringsseksjoner.

Fra forretningsfører møtte: Kate Gry Røed

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Mari Østgaard
Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING FOR 2024**

Styrets årsberetning ble foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 7.378,- i overskudd som overføres egenkapitalen.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **BUDSJETT FOR 2025**

Vedtak: vedtatt

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

A) AVTALE VAKTMESTERTJENESTE

Vedtak: Det inngås avtale med vaktmester fra 1.5.2025. Avtalen inkluderer ett månedlig besøk på ca. 1 time som bl.a. vil sørge for sjekk av lyspunkter, fjerning av evt. søppel rundt bygget, løvblåsing, justering av dører og enkel fjerning av graffiti eller overmaling. Kostnadene dekkes inn ved en 5% økning av felleskostnadene fra 1.7.2025.

B) VEDLEGG TIL VEDTEKTER TAK- OG BOD PLAN

Vedtak: Plan over boder og takterrassen tas inn som vedlegg til vedtektene.

SAK 6 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for
Som styreleder for 1 år ble foreslått Mari Østgaard
Vedtak: valgt

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Som styremedlem ble foreslått Eivind Reitan Bakken og Torunn Tronsvang
Vedtak: valgt

C) Valg av varamedlem
Som varamedlem ble foreslått Varamedlem Marlene Nilsen
Vedtak: valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Mari Østgaard	valgt 2025 for 1 år
Styremedlem:	Eivind Reitan Bakken	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Torunn Tronsvang	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Marlene Nilsen	valgt 2025 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 19.46
Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Mari Østgaard/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i ES Maridalsveien 8
12. mars 2025 kl. 19.00 elektronisk via Teams

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og protokollvitner
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING

3. ÅRSREGNSKAP 2024
Se vedlegg

4. BUDSJETT 2025
Se vedlegg

5. SAKER TIL BEHANDLING

A) AVTALE VAKTMESTERTJENESTE

Bakgrunn: Styret har innhentet tilbud på vaktmestertjenester fra 1 Hjelpende Hånd (vedlagt). Tilbudet er på kr. 13.500 pr. år/1.125 kr/mnd. Dette inkluderer ett månedlig besøk på ca. 1 time fra vaktmester, som bl.a. vil sørge for sjekk av lyspunkter, fjerning av evt. søppel rundt bygget, løvblåsing, justering av døring og enkel fjerning av graffiti eller overmaling. Tilbudet vil ikke fullt ut fjerne behovet for litt tilsyn fra andre i bygget, men vil lette ordningen med etasjeansvar en del. Vaktmesters oppgaveliste kan justeres ved behov. Evt. ytterligere besøk kan bestilles av styret ved behov. Det ble valgt å innhente tilbud fra denne leverandøren da de betjener andre bygg i området. Kostnadene vil måtte inndekkes med en begrenset økning i felleskostnadene. Vaktmester vil også trenge å få utdelt nøkkel som gir tilgang til fellesarealer/teknisk rom/takterrasse.

Forslag til vedtak: Det inngås avtale med vaktmester fra 1.5.2025, som gir tid til anskaffelse av nøkkel. Kostnadene dekkes inn ved en 5% økning av felleskostnadene fra 1.7.2025.

B) VEDLEGG TIL VEDTEKTER TAK- OG BOD PLAN

Bakgrunn: Justert bod plan med noterte tilhørende seksjonsnummer og tegning over takterrasse med eierskap ble sirkulert blant beboerne i etterkant av fjorårets årsmøte. Det har ikke kommet innspill til eventuelle justeringer av vedleggene. Det er nyttig at årsmøtet godkjenner at de to tegningene blir vedlegg til vedtektene for sameiet.

Forslag til vedtak: Plan over boder og takterrassen tas inn som vedlegg til vedtektene.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av styremedlemmer
C) Valg av varamedlem

Følgende foreslås ved valg av styre:
Leder; Mari Østgaard - velges for 1 år
Styremedlem Eivind Reitan Bakken - velges for 2 år
Styremedlem Torunn Tronsvang - velges for 2 år
Varamedlem Marlene Nilsen - velges for 1 år

BEBOERMØTE/ORIENTERINGSAKER

RUD 28. FEBRUAR 2025

FOR STYRET I
ES MARIDALSVEIEN 8

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 8

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Maridalsveien 8,
gnr. 208, bnr. 398 i Oslo kommune. Sameiets org. nr.: 927 456 362

Sameiet, som består av 14 eierseksjoner, som ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.01.2021

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Mari Østgaard	valgt 2024 for 1 år
Styremedlem:	Hilde Berg-Hansen	valgt 2024 for 1 år
Styremedlem:	Nikolai Lindberg	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Eyvind R Bakken	valgt 2024 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 1 mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS.
Sameiets forsikringsselskap: Frende Skadeforsikring AS; avtale nr. 1260633.

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styret har avholdt tre styremøter i perioden. I løpet av året har styret (i samarbeid med beboerne) jobbet med å opprettholde beplantningen på takterrassen.

Styret har byttet forsikringsselskap til Frende forsikring, som medførte en liten besparelse.

Styret har i samarbeid med nøkkelleverandør Ellefsen hatt en gjennomgang av låssylindre for å hindre feilleveranser av nøkler. Årsaker til enkelte feil har blitt identifisert, og framtidige nøkkelbestillinger bør skje i samråd med styret.

Styret har sikret gjennomføring av kontroll av brannvarslingsanlegg og vanntåkeanlegg, sistnevnte gjennomført 6. desember 2024.

Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.7.2024, og med 10% fra 1.1.2025, både som resultat av prisvekst og økte kommunale avgifter.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifte, snr. 03 ble overtatt 01.03.2024, snr. 11 ble overtatt 01.07.2024 og snr. 02 ble overtatt 01.11.2024.

OSLO, 20. JANUAR 2025

FOR STYRET I

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 8

Mari Østgaard/s/ Hilde Berg-Hansen/s/ Nicolay Lindberg/s/

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 8

RESULTAT	NOTE	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		546 804	539 340	513 564
Andre inntekter	2	12 420	0	9 210
SUM DRIFTSINNTEKTER		**559 224**	**539 340**	**522 774**
Strøm		14 272	20 000	15 433
Fjernvarme		156 891	180 000	161 763
Drift/Vedlikehold	3	14 571	15 000	26 920
Heis		22 042	25 000	25 489
Fellesanlegg tv/nett		72 514	70 291	70 044
Forretningsførsel		37 678	36 580	35 431
Renhold		43 688	24 750	26 813
Forsikring		30 215	32 811	51 757
Kommunale avgifter		134 539	137 805	114 837
Andre driftskostnader	4	25 674	20 000	20 696
SUM DRIFTSKOSTNADER		**552 083**	**562 237**	**549 181**
DRIFTSRESULTAT		**7 141**	**-22 897**	**-26 407**
Renteinntekter		237	0	209
Rentekostnader		0	0	0
Kundeutbytte		0	0	5 726
SUM FINANSPOSTER		**237**	**0**	**5 935**
ÅRETS RESULTAT		**7 378**	**-22 897**	**-20 472**

Transaksjon 09222115557538852274 Signert OFA, MØ, HB, NL

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 8

BALANSE	NOTE	2024	2023
Restanse fellesutgifter		0	**0**
Forskuddsbetalte kostnader		27 391	28 826
Bankinnskudd		115 710	98 173
SUM OMLØPSMIDLER		**143 102**	**126 999**
SUM EIENDELER		**143 102**	**126 999**
Egenkapital	5	112 813	105 435
SUM EGENKAPITAL		**112 813**	**105 435**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		7 409	3 785
Leverandørgjeld		15 505	17 779
Annen påløpt kostnad		7 375	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**30 289**	**21 564**
SUM GJELD/EGENKAPITAL		**143 102**	**126 999**

Sted: **Dato:**

Mari Østgaard
Styreleder

Hilde Berg-Hansen
Styremedlem

Nicolai Lindberg
Styremedlem

Transaksjon 09222115557538852274 Signert OFA, MØ, HB, NL

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 8

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskasskikk for små foretak.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon, i henhold til lov om OTP.

NOTE 2 DRIFTSINNTEKTER

Andre driftsinntekter besatår av 2 ekstraordinære innbetalinger på h.h.v. kr. 6210 og kr. 6210 - vindusvask

NOTE 3 VEDLIKEHOLD

Ellefsen Sikkerhet AS - Systemnøkkel	1 023
Utlegg Østgaard - Kost og støvbrett	285
Utvendig renhold - Vindusvask utvendig	12 420
Utlegg Hilde - Jord og beis	843
Sum	**14 571**

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bankkostnader	6 981
Andre honorarer OAE	3 188
FireSafe - Årskontroll vanntåke	7 235
FireSafe - Brannalarm årskontroll	8 270
Sum	**25 674**

NOTE 5 EGENKAPITAL

Egenkapital 1.1.	105 435
Årets resultat	7 378
Egenkapital 31.12.	**112 813**

Transaksjon 09222115557538852274 Signert OFA, MØ, HB, NL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557538852274

Dokument

065_REGNSKAP 2024_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-02-10 14:52:31 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-02-17 21:33:17 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)
OAE Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2025-02-10 14:52:31 CET (+0100)

Mari Østgaard (MØ)
Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8
mostga@broadpark.no
+4791342404
Signert 2025-02-10 20:06:33 CET (+0100)

Hilde Berg-Hansen (HB)
Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8
lillehilde@gmail.com
+4794168730
Signert 2025-02-11 16:18:37 CET (+0100)

Nicolai Lindberg (NL)
Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8
nicolai@entreprenor-1.no
+4790974970
Signert 2025-02-17 21:33:17 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 8

BUDSJETT	**2025**
DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader	623 148
SUM DRIFTSINNTEKTER	**623 148**
Strøm	20 000
Fjernvarme	180 000
Drift/Vedlikehold	20 000
Heis	25 000
Fellesanlegg tv/nett	73 008
Forretningsførsel	39 552
Renhold	45 000
Andre driftskostnader	30 000
Forsikring	27 418
Kommunale avgifter	161 447
SUM DRIFTSKOSTNADER	**621 424**
DRIFTSRESULTAT	**1 724**
Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
Kundeutbytte	0
SUM FINANSPOSTER	0
ÅRETS RESULTAT	**1 724**

Sak: Anskaffelse av vaktmestertjenester

Bakgrunn: Styret har innhentet tilbud på vaktmestertjenester fra 1 Hjelpende Hånd (vedlagt). Tilbudet er på kr. 13500 pr. år/1125 kr/mnd. Dette inkluderer ett månedlig besøk på ca. 1 time fra vaktmester, som bl.a. vil sørge for sjekk av lyspunkter, fjerning av evt. søppel rundt bygget, løvblåsing, justering av døring og enkel fjerning av grafitti eller overmaling. Tilbudet vil ikke fullt ut fjerne behovet for litt tilsyn fra andre i bygget, men vil lette ordningen med etasjeansvar en del. Vaktmesters oppgaveliste kan justeres ved behov. Evt. ytterligere besøk kan bestilles av styret ved behov. Det ble valgt å innhente tilbud fra denne leverandøren da de betjener andre bygg i området. Kostnadene vil måtte inndekkes med en begrenset økning i felleskostnadene. Vaktmester vil også trenge å få utdelt nøkkel som gir tilgang til fellesarealer/teknisk rom/takterrasse.

Forslag til vedtak: Det inngås avtale med vaktmester fra 1.5.2025, som gir tid til anskaffelse av nøkkel. Kostnadene dekkes inn ved en 5% økning av felleskostnadene fra 1.7.2025.

Sak: Vedlegg til vedtekter – bodplan og takplan

Bakgrunn: Justert bodplan med seksjonsnummer og tegning over takterrasse med eierskap ble sirkulert blant beboerne i etterkant av fjorårets årsmøte. Det har ikke kommet innspill til justering av vedleggene. Det er nyttig at årsmøtet godkjenner at de to tegningene blir vedlegg til vedtektene for sameiet.

Forslag til vedtak: Plan over boder og takterrasser tas inn som vedlegg til vedtektene.

1 Hjelpende Hånd AS
Org.nr 925 273 236

Tlf: 02460 / 94092460
Service@1hh.no

www.1hh.no

AVTALETILBUD
Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8



AVTALE OM EIENDOMSSERVICE
mellom
1 Hjelpende Hånd AS
org.nr 925273236 - Stålfjæra 17, 0975 Oslo
og

Navn/foretaksnavn:	Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8
Org.nr:	927456362
Adresse:	Maridalsveien 8
Fakturaadresse:	Faktura sendes med EHF

Kontaktpersoner kunde:

Styrekontakt	Hilde Berg-Hansen lillehilde@gmail.com 941 68 730

Kontaktperson leverandør:

Epost:	Service@1hh.no
Telefon kontor:	02460 / 94092460

Oppstart avtale:

Avtalen gjelder fra:	01.01.2025

Vedlegg til avtale:

1. Betingelser Vaktmester
2. Prosjektoversikt
3. Pris og fakturering
4. Prisliste/satser
5. Generelle avtaleforhold

Signering/dato:

Dato: 2025

Håvard Manseth
Daglig leder
1 Hjelpende Hånd AS

Mari Østgaard
Styreleder
Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8

VAKTMESTER

1.1 Vesentlige kontaktforhold:

Type kontrakt:	**Fastpris**
Periode:	Hele året
Fast oppmøte/frekvens:	1 oppmøte hver måned
Faste dager:	Etter avtale
Personell:	Fast vaktmester fra 1HH
Utstyr:	Leverandør holder alt standard utstyr
Rapportering:	Eget system for løpende rapportering
Personell skifte/vikar:	Leverandør forbeholder seg retten til å kunne endre vaktmester ved særlig behov. I tillegg kunne benytte seg av vikar som trår inn for henviste vaktmester i kortere perioder. Dersom det blir for en lengre periode så skal kunde informeres.

1.2 Vaktmester ukentlig oppmøte – arbeidsbeskrivelse/frekvensplan

- Frekvensplan under er et forslag som vil bli revidert og spesifisert ved oppstart og kontinuerlig utviklet etterhvert som vaktmester blir kjent med bygningsmasse

FREKVENSPLAN FOR SAMEIET					
OMRÅDE	**OPPGAVE**	**Månedlig**	**Årlig**	**Behov/avtale**	**SPESIFISERING**
LØPENDE DRIFT OG VEDLIKEHOLD					
1. BYGG INN/UTVENDIG					
Lyspunkter (lysrør og pærer)	Kontroll/varsling	X			Sjekk av sensorer og varsling v/ avvik
Uteareal	Kontroll / Orden	X			Plukke søppel rundt bygget
Søppel/avfallsrom	Tømming / Orden	X		X	Tømme søppelkasser ute + rydding og orden i søppelrom
Oppganger	Feiing/orden	X			Påse at dører er låser automatisk og er fungerende
Fasaden	Kontroll / Orden	X			Melde fra om skader og rapportere om unormal tilstand
Dørpumper og låser	Smøring/justeringer	X			Regelmessig gjennomgå alle dører.
Tekniske rom (ventilasjon, sikring)	Kontroll/ Avviksmelding	X			Varsling v/avvik
Heis	Kontroll / Tilsyn	X			Sjekk av orden og renslighet. Varsling v/ avvik
Varsling til styret/kundekontakt	Varsling v/avvik			X	Sikres med bildedokumentasjon
Taggfjerning og maling	Vedlikehold	X		X	Utbedres av vaktmester og materialkostnader påløper utenom
2. SIKKERHET & BRANN					
Rømningsveier	Kontroll/varsling	X			Kontroll av feilmelding/ varsling ved avvik
Hovedtavler/tekniskrom	Ettersees/varsling	X			Varsling ved avvik
Brannrunde med eksterne	Kontroll/utskifting/varsling			X	Etter avtale - 1 x årlig - Erstatter vanlige vaktmesteroppgaver -
Sikkerhet - generelt	Proaktiv handling/varsling	X			Umiddelbar varsling v/avvik
Nødlys / Lamper	Kontroll / varsling	X			Kontroll og varslig til styret om behov
3. SESONGOPPGAVER					
Utvendige kraner	Stenges/åpnes		X		Koble til / fra utevannet
Sluk/ avløp	Rengjøres/vedlikehold		X		vår/høst (ekstra kontroller høst ved løvfall)
Løvblåsing	Fjerne løv		X		Holde utearaler fri for løv og annet. 1 x pr. sommer
Vintertjenester	Måke/Strø			X	Minst 5 cm snø og strøing på samme område som måkes.
Gressklipping	Klippe gress / kantklipp	X		X	Klipp hver 14. dag i perioden Mai - September / Kantklipp månedlig
4. HMS - kontroll/sjekklise					
Egenkontroll/ sjekkliste vaktmester	HMS gjennomgang			X	Etter avtale/se HMS
Oppfølging av leverandører HMS	Befaring/oppfølging			X	Etter avtale/se HMS

Merk:

- Dette er da oppgaver som gjøres på fast oppmøte og ekstra oppmøter utenom plan blir tilleggskostnad.

4. PROSJEKT SERVICE

4.1 Prosjektservice

Følgende tjenester er tilpasset som en prosjektbasert utførelse, da frekvens og arbeidsmengde kan variere og at det ofte vil være en innkjøringsperiode. Prosjektservice gir en fleksibilitet for kunde og leverandør.

Type kontrakt:	**Prosjektbasert**
Utførelse:	Etter avtale / Bestilling
Presisering:	Frekvens og omfang varierer

5. Tjenesteoversikt
Renholdstjeneste & Matteservice
Gartnertjenester
Takrennerens
Eiendomsforvaltning
Styrerådgivning
Teknisk forvaltning / Prosjektledelse
HMS-Brannvern
Lekeplasskontroll
Ventilasjon
Sentralvarme
Ventilasjonsrens
Heisservice
Låsservice
Elektriker
Bortkjøring av avfall
Containerservice
Komprimatorbil
Rørlegger
Spyletjenester
Fasadevask
Garasjevask
Rengjøring av søppeldunk & søppelrom
Taksikring
Istappfjerning

5.1 Fastpris avtale - oversikt tjenesteområder

5.1.1 Fastpris

Vedlegg		Type avtale	Frekvens	Periode	Pris / år	Pris /mnd
HELE ÅRET						
1.1	Vaktmester	Fast pris	Månedlig	Hele året	kr 13 500	kr 1 125
			FASTPRIS	**(eks.mva)**	**kr 13 500**	**kr 1 125**
Vedlegg		**Type avtale**	**Frekvens**	**Periode**		**Timespris**
1.2	Vaktmester	Timepris	Ved Behov	Bestilling		kr 850
1.3	Oppmøtekostnad	Fast pris	Pr. Oppmøte	Bestilling		kr 450
			BESTILLING	**v/ 1 times arbeid**		**kr 1 300**

5.2 Andre relevante forhold

5.2.1 Faktura

- Faste servicetjenester faktureres med fast månedlig beløp den 1. i hver måned
- Prosjekter og andre oppdrag faktureres etter utført arbeid
- Bestillingsoppdrag, avvik og materiellinnkjøp spesifiseres tydelig og sendes på egen faktura
    - Normalt 14 dagers forfall, faktura og miljøgebyr påløper pr. faktura.

5.2.2 Prisliste og aktuelle vilkår – bestillingsarbeid, avvik og innkjøp

- Se vedlegg 4 for relevante satser, prisliste og aktuelle vilkår for ulike servicetjenester.

5.2.3 Generelle avtale forhold

- Se vedlegg 5 for generelle avtale forhold hva gjelder ansvarsforhold, forsikring, mislighold og avtalens varighet.

Vedlegg 9

Generelle avtaleforhold

Generelle avtaleforhold

1. Selskapsforhold og ansatte

1 Hjelpende Hånd AS er et registrert AS i Norge med følgende org.nr 925273236.
Alle ansatte i selskapet har yrkesskadeforsikring og bedriftshelsetjeneste.
Selskapet er godkjent renholds-bedrift av arbeidstilsynet og har godkjent HMS-system.

2. Forsikring og ansvar

1HH er ansvarlig for skade som voldes forsettlige eller uaktsomt under utføring av arbeid for kunden. 1HH har ansvarsforsikringer opptil 10 mill. kr tegnet hos Gjensidige.
1HH skal overholde lover, offentlige forskrifter og eventuelle vedtak fra oppdragsgiver.

3. Sikkerhet

Alle ansatte i selskapet har taushetsplikt. Nøkler oppbevares i låsbart skap utenfor arbeidstid og er merket med et nøytralt nummerskilt. Alle ansatte i selskapet bærer uniform med firmalogo og ID kort.

4. Overtagelse

Ved overtagelse av kontrakt forutsettes det at eiendommen med dens utearealer er i alminnelig god stand i forhold til definerte oppgaver som skal utføres innenfor fast ramme.

5. Ansvarsbegrensninger

1HH har ikke ansvar for:

(i) Oppståtte feil, driftsavbrudd eller ødeleggelser som skyldes avbrudd i leveranse av strøm, vann, gass og annet tilsvarende fra ekstern leverandør
(ii) Servicearbeid av tekniske installasjoner eller bygninger som krever autorisasjon
(iii) Brannteknisk kontroll og andre årlige krevde ettersyn

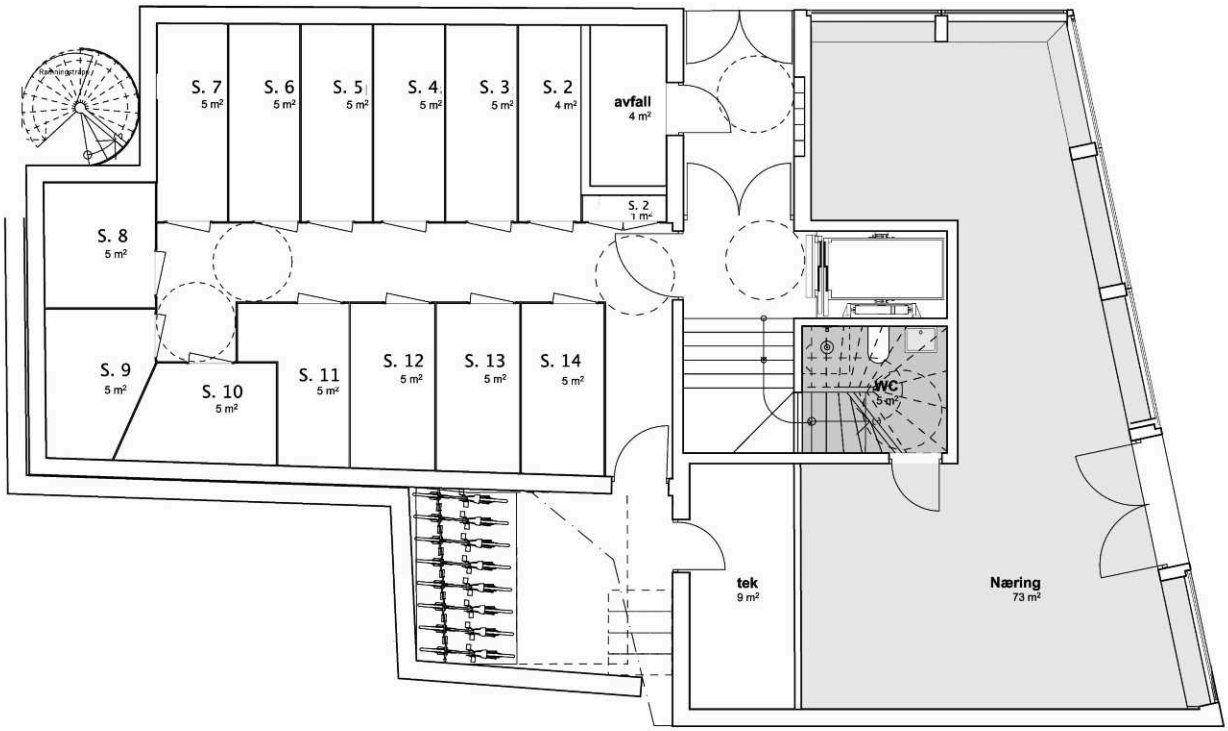
6. Mislighold

Dersom 1HH vesentlig misligholder sine forpliktelser kan oppdragsgiver heve avtalen med umiddelbar virkning. Hendelsen skal rettes skriftlig (epost). Ved Force Majeure, herunder streik og lockout, bortfaller 1HH`s sine forpliktelser.

7. Avtalens varighet/regulering

Kontrakten er løpende med 3 måneders gjensidig oppsigelses frist, fra den 1. i hver mnd.
Regulering av priser avtales hvert år før kalenderårs begynnelse (først reg. 1.jan 2026)
Reguleringer i pris justeres i forhold til konsumprisindeks og leverandørers varslede prisjusteringer.
Oppsigelse skal skje skriftlig mellom partene (epost regnes som skriftlig.)

1. etasje



Maridalsveien 8	
TYPE TEGNING: Salgstegning	LEILIGHETSNR.: Boder/næring

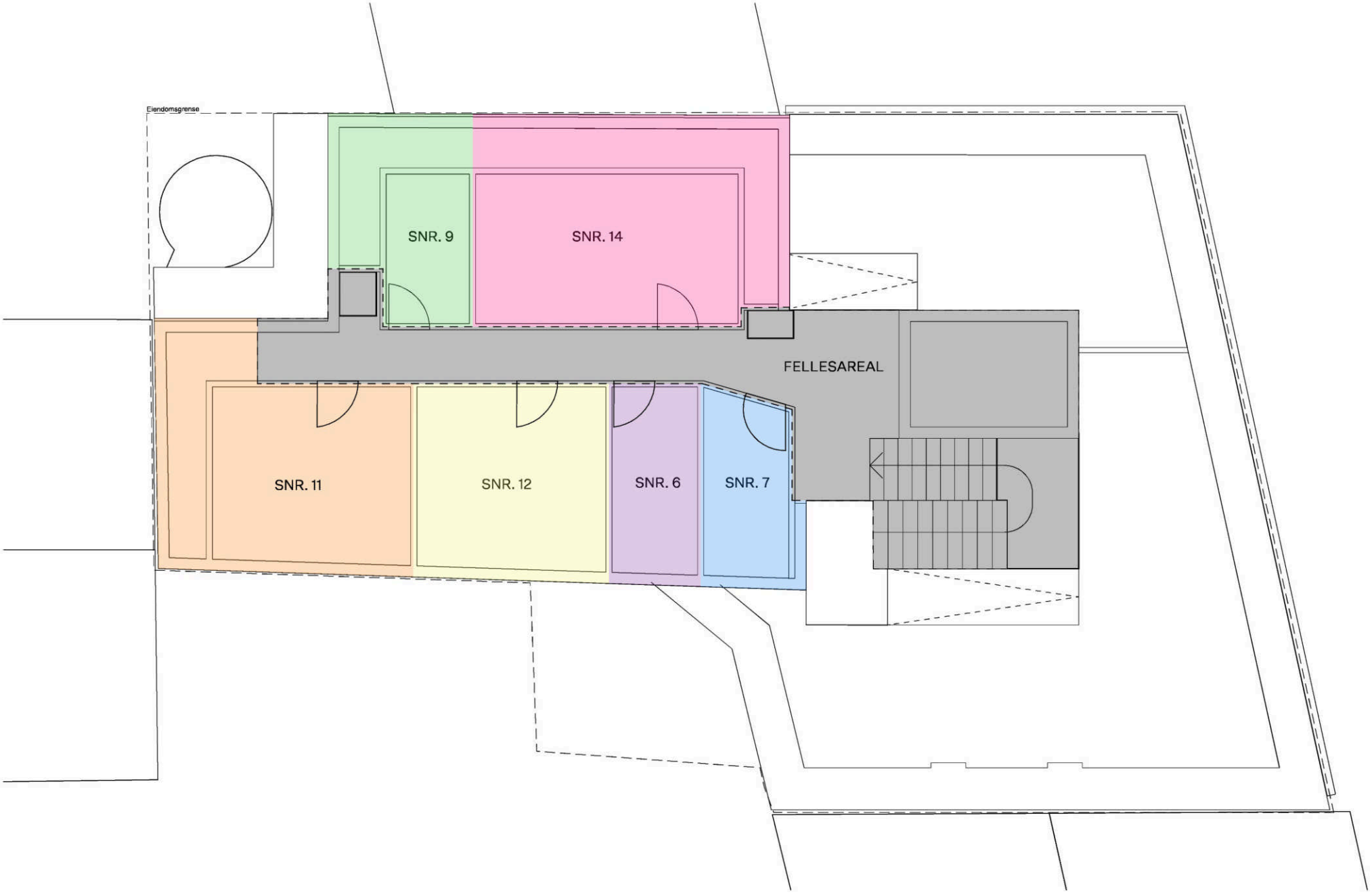
ELEMENT ARKITEKTER AS

DATO: 30.09.2019

MÅLESTOKK: 1:100

0m 1m 2m 5m

BRA:



M8 | ELEMENT 2710_Maridalsveien 8 / Takplan / 1:100 (A4)

ELEMENT arkitekter as / post@element.no / +47 4000 10 25 / element.no

03.06.2024

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i ES Maridalsveien 8

Dato, den .....

....

Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

VEDTEKTER

for
Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8,
gnr. 208, bnr. 398 i Oslo kommune

Vedtatt den 27. mai 2021.
Tak- og bod-plan ble vedtatt tatt inn som vedlegg til vedtektene på årsmøte 25.03.2025

§1
FORMÅL

Eierseksjonssameiet Maridalsveien 8 har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen Maridalsveien 8. Sameiet består av 13 boligseksjoner, og en næringsseksjon.

§2
SAMEIER – FYSISK RÅDERETT

Enhver sameier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Sameierne skal også kun bruke fellesarealer, inkl. takterrassen, på en måte som ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere.

§3
SAMEIER – RETTSLIG RÅDERETT

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon.

Bruksrett til takhager/-parseller er fordelt iht. disse vedtektenes vedlagte takplantegning. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra bruksrettens rettighetshaver/seksjonseier. Med disse bruksrettene følger også vedlikeholdsansvaret for samme areal. Tilsvarende gjelder for boder på fellesareal som er fordelt iht. vedlagte bodplantegning.

§4
SAMEIER – PLIKTER

Sameiet er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer. Sameierne hefter kun etter sin eierbrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Utgiftene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelsen på à kontobeløpet som antas nødvendig for å dekke sameiets fellesutgifter. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

§5
BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Dette gjelder også persienner, markiser, skjermvegger mellom takparseller o.l.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§6
STYRET/SIGNATUR

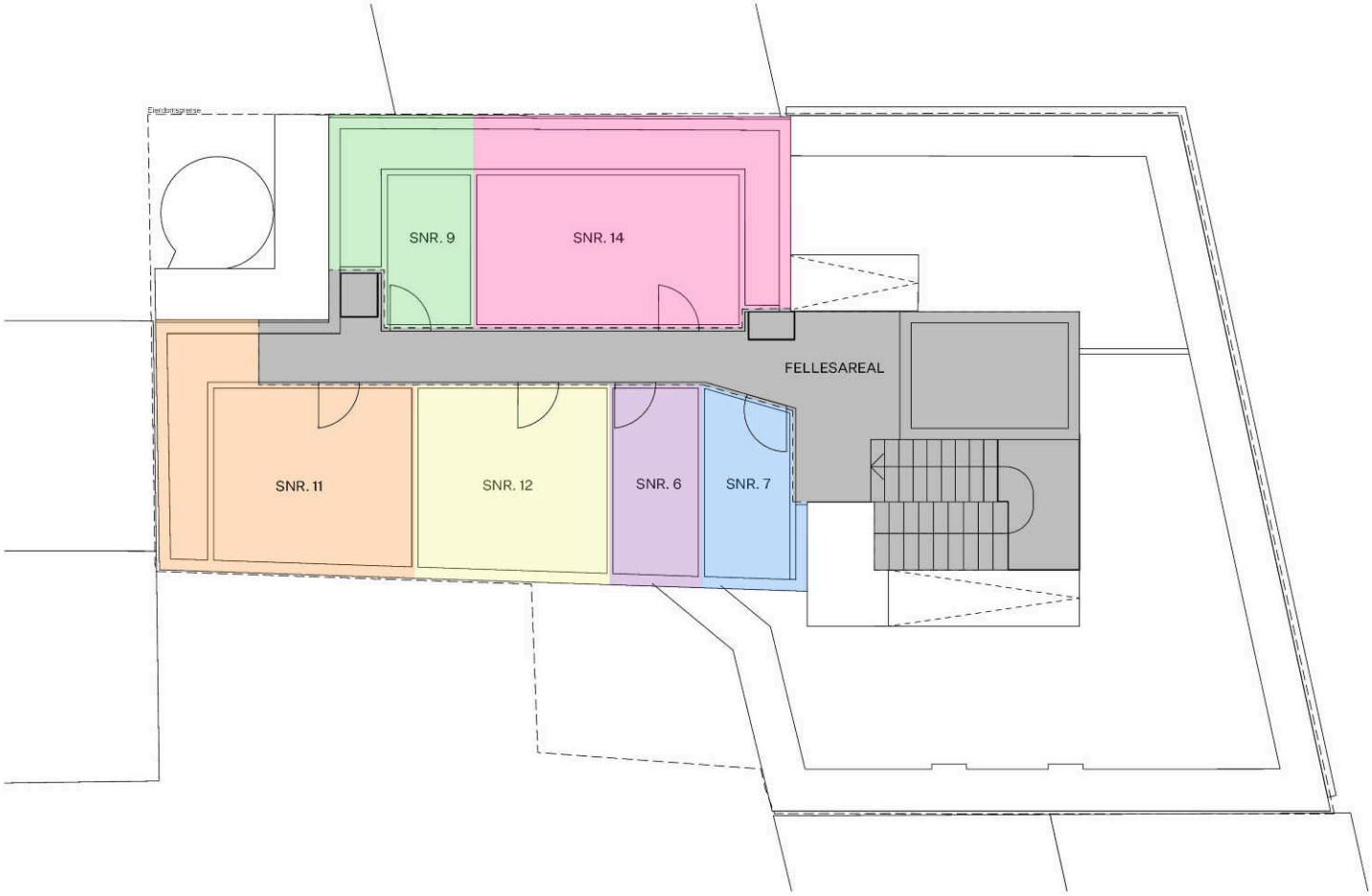
Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer, hvorav en skal være styrets leder. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

Eierseksjonssameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§7
GENERELLE PLIKTER

Hvor intet annet er bestemt, kommer Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) til anvendelse.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner og disse vedtekter.

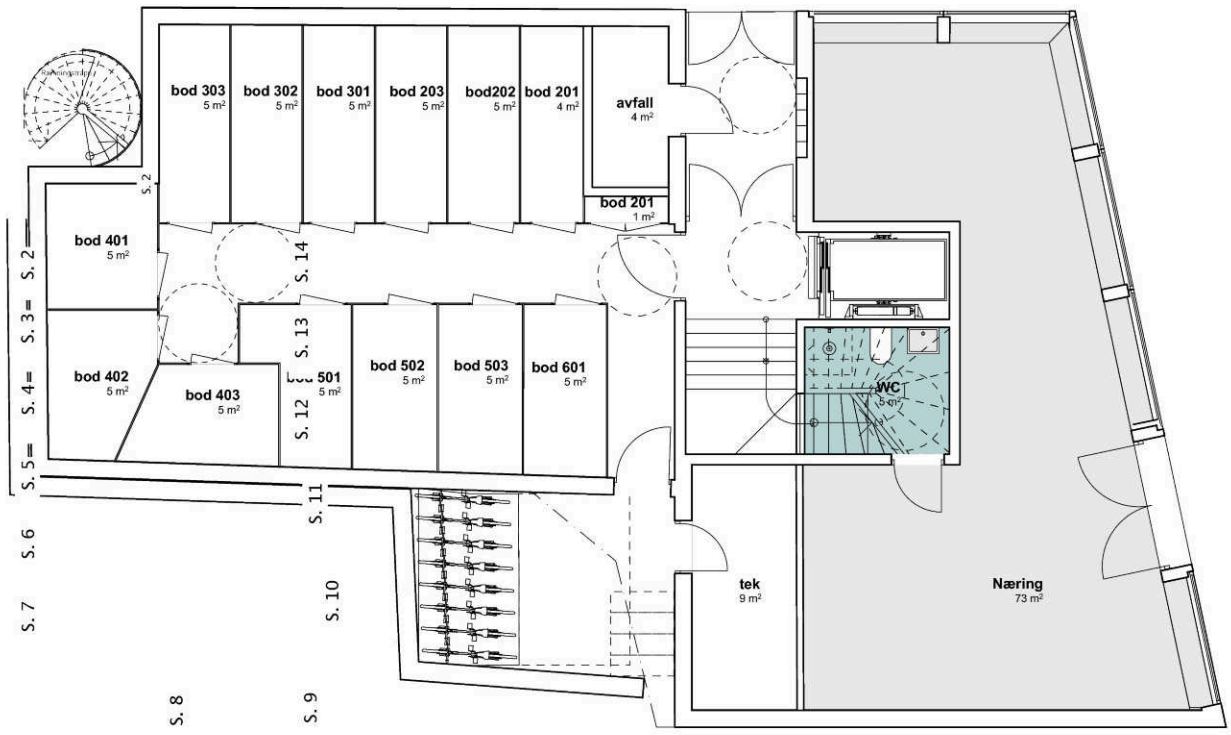


M8 | ELEMENT 2710_Maridalsveien 8 / Takplan / 1:100 (A4)

ELEMENT arkitekter as / post@element.no / +47 4000 10 25 / element.no

03.06.2024

1. etasje



Maridalsveien 8	
TYPE TEGNING: Salgstegning	LEILIGHETSNR.: Boder/næring

ELEMENT ARKITEKTER AS

DATO: 30.09.2019

MÅLESTOKK: 1:100

0m 1m 2m 5m

BRA:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.09.2022
	201711248 - 174 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Jødal	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 8 A-B	Eiendom:	208/398/0/0
Tiltakshaver:	BLUE LABEL PROPERTIES AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Maridalsveien 8 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 16.02.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711248			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Takterrasse			37/6
Situasjonsplan			42/5
Prinsipp terrassevegetasjonsfelt			42/7
Situasjonsplan	A10-01	08.11.2019	74/13
Fasade øst	A40-01	08.11.2019	74/20
Plan 1. etg	A20-01	24.02.2021	156/5
Plan 2. etg	A20-02	24.02.2021	156/6
Plan 3. etg. - 5. etg	A20-03	24.02.2021	156/7
Plan 6. etg	A20-04	24.02.2021	156/8
Plan tak	A20-05	24.02.2021	156/9
Snitt	A30-01	24.02.2021	156/10

Fasade nord	A40-02	24.02.2021	156/11
Fasade vest	A40-04	24.02.2021	156/12

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Sluttrapport for forurenset grunn er sendt inn og er til behandling.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Celine Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BLUE LABEL PROPERTIES AS, Henrik Ibsens gate 90, 0255 OSLO



SYMBOLFORKLARING

- REI 120-M/A2-s1,d0 [A120]
- EI 60/A2-s1,d0 [A60]
- Vindu tilrettelagt for redning
- Rømningsrømningsvei
- Rømningsvei

FORUTSETNINGER

- Bkl 3
- Rkl 4
- Brannalarmanlegg kat.2 , iht NS 3960
- Automatisk slokkeanlegg NS-EN 16925
- Slokkerapparat i hver leilighet
- Nødlys og ledesystem NS-EN 1838, ref. brannkonsept

REVISJONSHISTORIKK

	REVISJON:	TEGN.:	KONTR.:	DATO:
A	Digitalisering. Nytt underlag	IM	AL	11.11.2019
B	Nytt underlag	IM	AL	18.11.2019
C	Nytt underlag	IM	TOM	10.02.2020
D	Nytt underlag; fase: som bygget	AL	TOM	01.03.0201

PROSJEKTINFORMASJON

PROSJEKT:
Maridalsveien 8

TILTAKSHAVER: | OPPDRAGSGIVER:

BENEVNELSE:
PLAN 4. ETG.

TEGNINGSTYPE:
Branntegning

FASE:
Som bygget

TEGNET AV:	KONTROLL. AV:	DATO:	PAPIRFORMAT:	MÅLESTOKK:
IM	TOM	31.10.2018	A1/A3	1:50/1:100

KUNDENUMMER: | PROSJEKTNUMMER: 2018-137 | TEGNINGSNR: 2018137 - F104

PROSJEKTERENDE:
Fokus Rådgivning AS
Toft Tronsdals plass 6
1407 SANDVIKA
Tlf: 481 94 626

REVISJON: **D**

Fokus Rådgivning ©



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

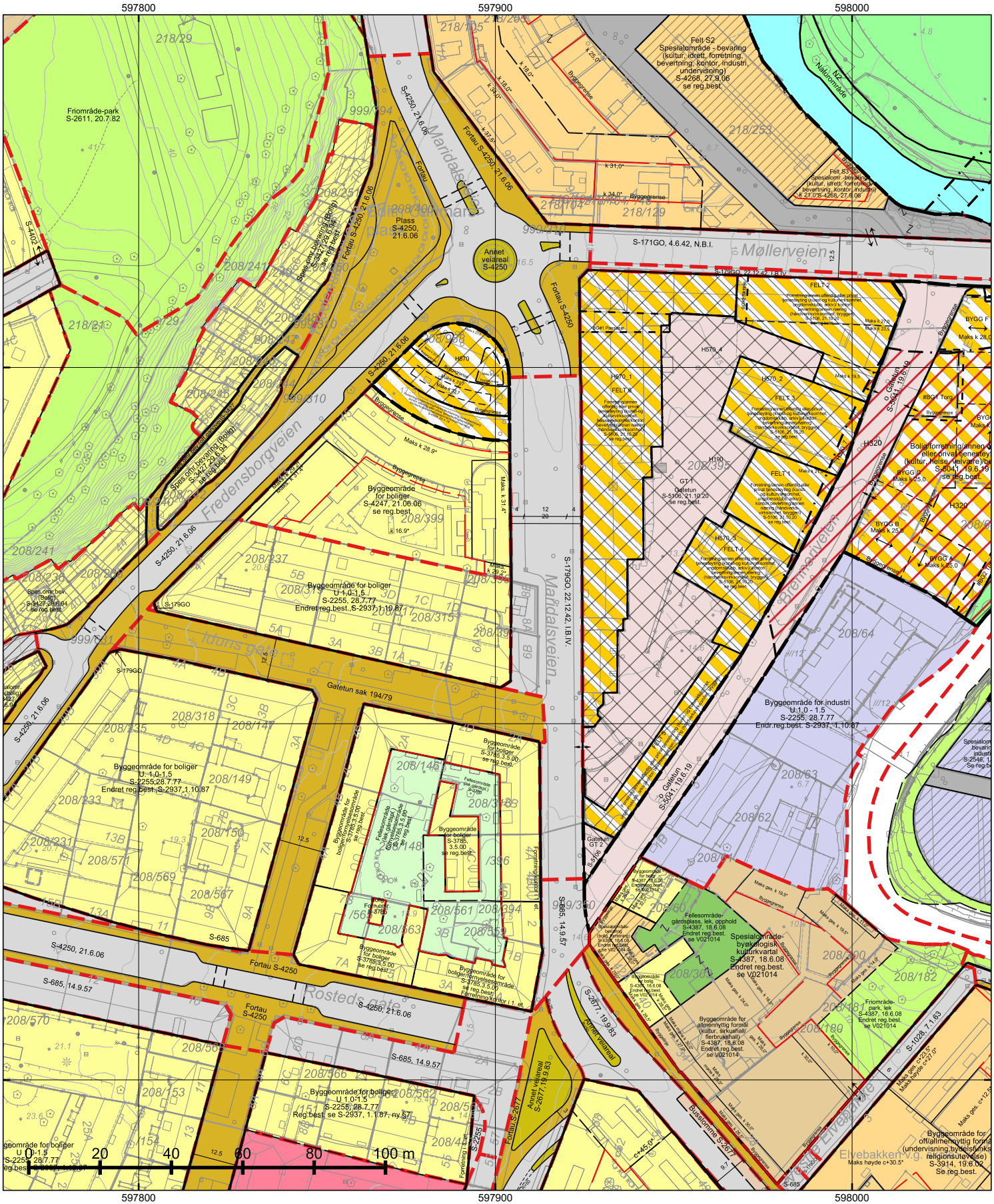
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150738/ 86523697
Adresse: Maridalsveien 8
Gnr/Bnr: 208/398
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og 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: 10.12.2025

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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150738/ 86523697

Deres ref.:

Adresse: Maridalsveien 8

Kommentar:

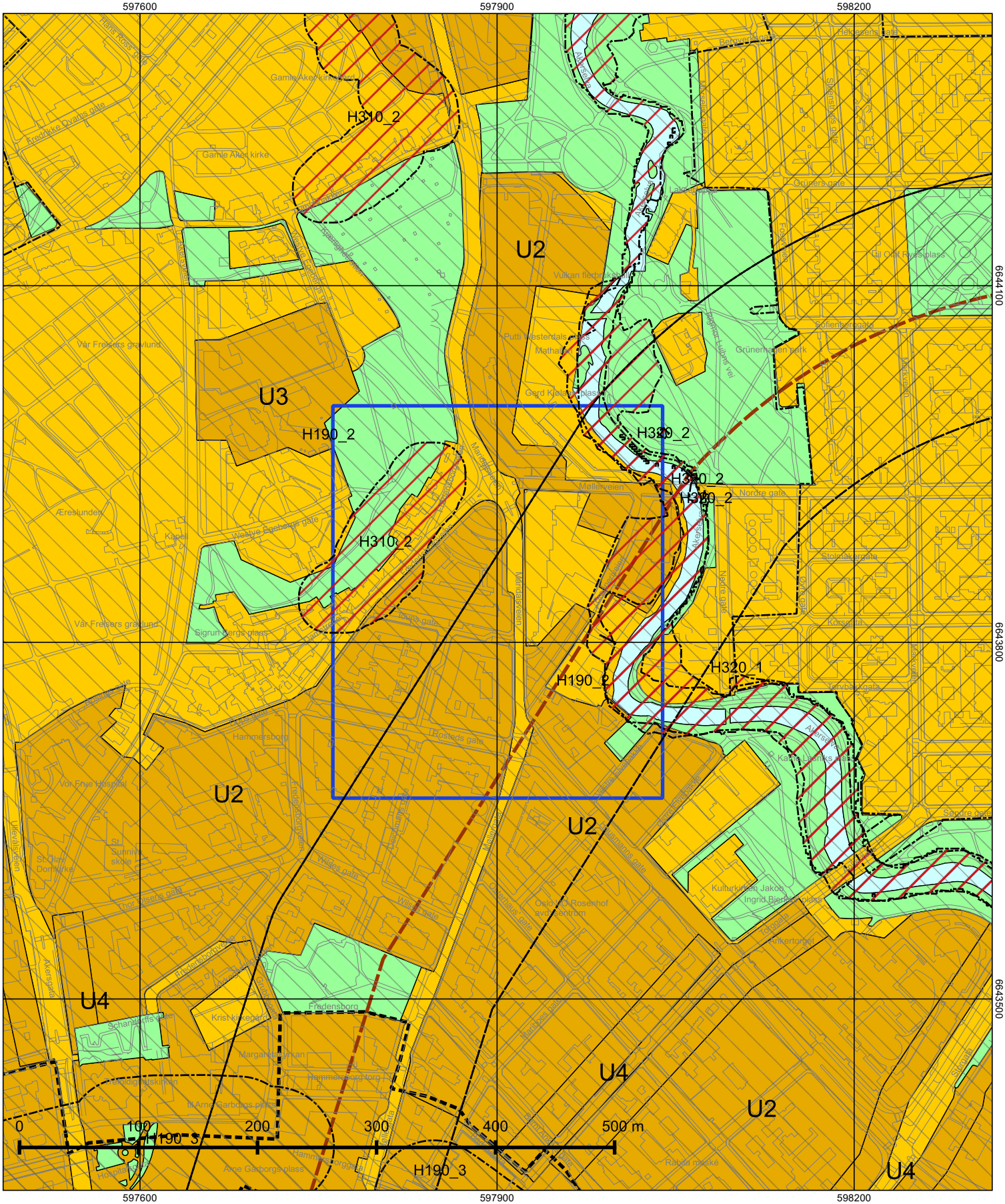
Gnr/Bnr: 208/398

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150738/86523697
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Agathe Nässelqvist
MARIDALSVEIEN 8B

Dato: 10.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523697
8894807

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 398

Vi viser til bestilling av 20251209 for MARIDALSVEIEN 8B.

GNR. 208 BNR. 398

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.06.1879.

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

257 m²

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

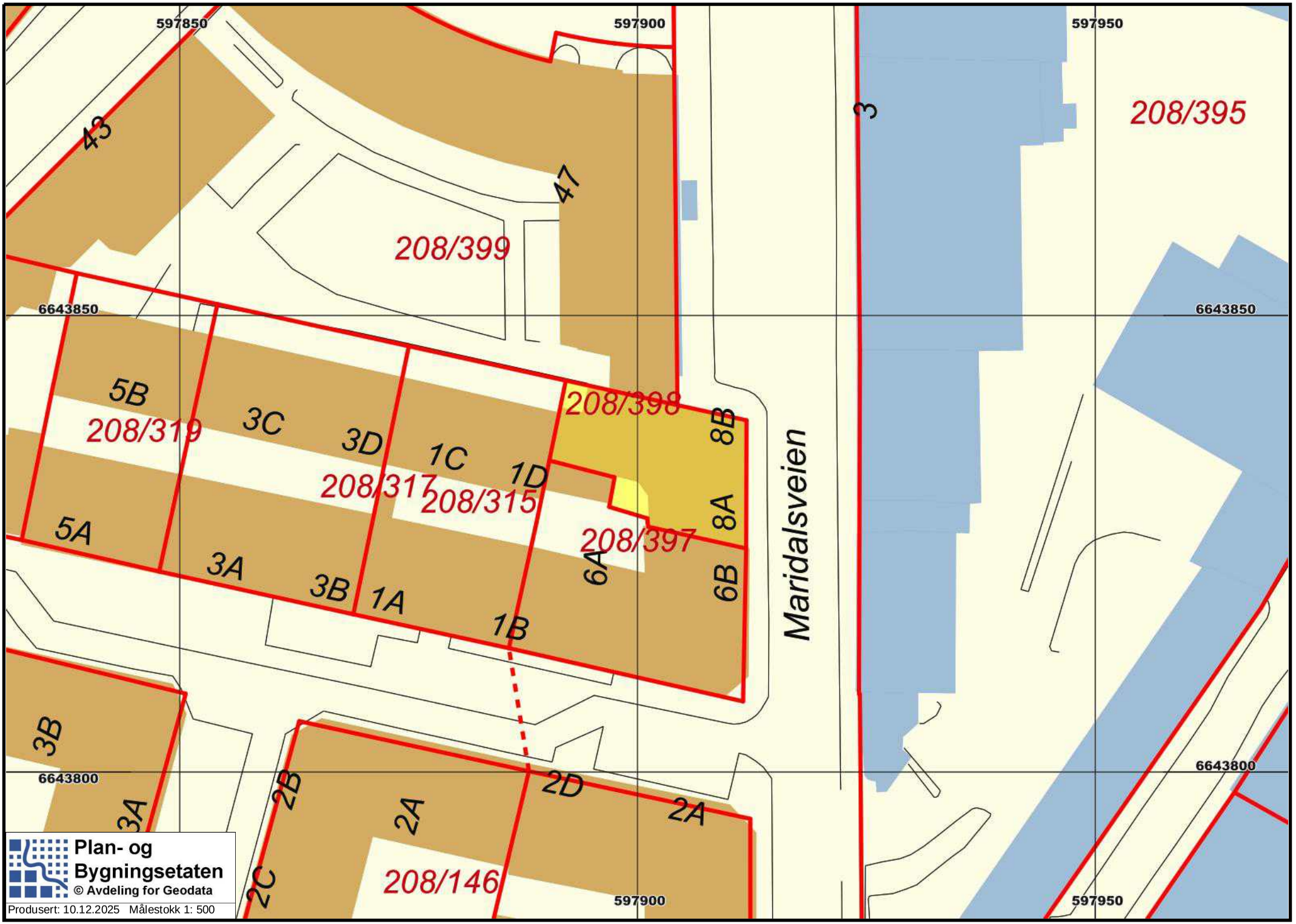
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

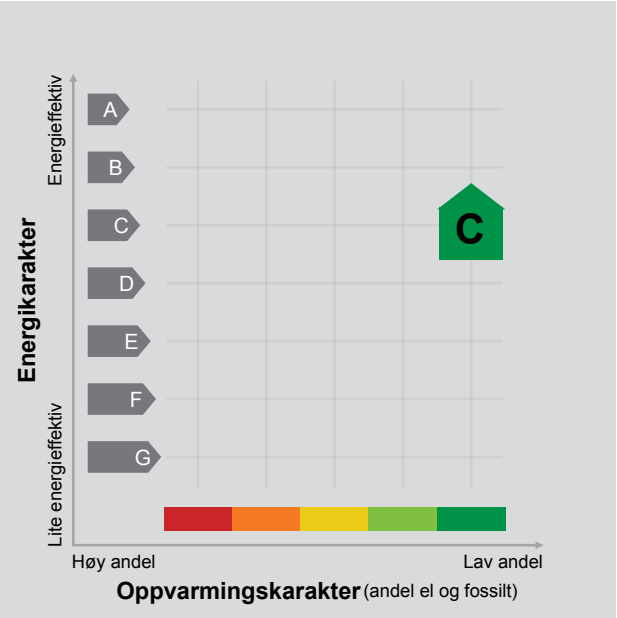
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597850
597900
597950
6643850
6643800
43
47
3
208/395
208/399
208/398
208/319
208/317
208/315
208/397
5B
3C
3D
1C
1D
8B
8A
5A
3A
3B
1A
1B
6A
6B
Maridalsveien
3B
3A
2B
2A
2D
2A
2C
208/146
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.12.2025 Målestokk 1: 500

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 8B
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	398
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300664812
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	ddb42ac8-277c-433c-baf6-7f752bc34dbe
Dato	13.06.2023



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.

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:
Maridalsveien 8 B, 0178 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 398, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251025

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Agathe Nässelqvist
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254
E-post: agathe.nesselqvist@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.
