

Velkommen til

# Maridalsveien 221, 0467 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Maridalsveien 221,
# 0467 Oslo

# Innbydende og oppusset 3-roms hjørneleilighet med solrik uteplass rett ved Akerselva | VV og internett inkl. | Garasje*

Velkommen til en gjennomført og stilren 3-roms hjørneleilighet!

Her kommer man til en gjennomført planløsning, gode oppgraderinger og stor solrik terrasse med utgang til felles hage. Videre fremkommer det 2 soverom, en stor åpen kjøkken-/stue løsning med hyggelig spiseplass ved kjøkkenet. I 2021 ble det blant annet installert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer. Badet ble samtidig pusset opp med komplett innredning fra Vikingbad (60X60 fliser). Videre ble det utført elektriske oppgraderinger, og overflater på gulv og vegg ble fornyet.

Boligen ligger i et meget attraktivt område på Bjølsen. Her har man gangavstand til områder som Voldsløkka, Akerselva, Nydalen, Storo og Sagene. Området er kjent for sine grønne omgivelser og for å være rolig, tilbaketrukket og etablert.

Velkommen!



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Kasper Varnes**
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 922 43 953
E-post: kasper.varnes@em1ostlandet.no

# Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 6 300 000 |
| Andel fellesgjeld | kr | 87 960 |
| Pris ink fellesgjeld | kr | 6 387 960 |
| Omkostninger | kr | 1 090 |
| Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld | kr | 6 389 050 |
| Felleskostnader pr. mnd. | kr | 4 746 |

| | |
|---|---|
| BRA Total/BRA-i | 61/55 m² |
| BTA | 61 m² |
| Antall soverom | 2 |
| Eiendomstype | Andelsleilighet |
| Eierform | Andel |
| Tomtetype | Eiet |
| Byggeår | 2006 |
| Etasje | 1 |
| Energikarakter | C |



# Informasjon om eiendommen

## Området

**Adresse**
Maridalsveien 221, 0467 OSLO

**Registerbetegnelse**
Gnr. 222, bnr. 132, ideell andel 1/1, andelsnr. 103 i Maridalsveien 221 Borettslag med orgnr.: 989602772 i Oslo kommune.

**Etasje**
1

**Adkomst**
Se digitalt kart i Finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

**Beliggenhet**
Maridalsveien ligger sentralt og skjermet til i et etablert og trivelig boligområde på Bjølsen i bydel Sagene. Her kan man kombinere urban livsstil med flotte grøntområder og gode turmuligheter. Bjølsen ligger høyt og luftig mellom øst og vest, med kort avstand til det meste av hva byen har å by på.

Kort gangavstand til flere barnehager og skoler. Det er også et stort antall fritidsaktiviteter for barn i gangavstand, blant annet hos ulike idrettsforeninger og på Voldsløkka kulturstasjon som var ny høsten 2023. Kun 8 min med buss 54 fra Bjølsen/Badebakken har du skiløyper fra Brekkekrysset.

Rett i nærheten ligger de flotte friområdene langs Akerselva. Det er anlagt hyggelige turveier langs Akerselva slik at man kan traske eller sykle opp mot idylliske Maridalen eller ned til Løkka og sentrum. Flotte bademulighetene i Nydalen, kun ca. 5 minutters gange fra boligen. Det ligger til rette for mange spontane badeturer!

Kort avstand er det også til naboområdene Sagene, Torshov, Nydalen med handelshøyskolen BI, Storo med Storsenteret samt Grünerløkka. På Storo finner man Oslo sitt største kjøpesenter med rundt 140 butikker, serveringssteder og tjenester. Storo Amfi ligger rett ved med ODEON kinosenter (IMAX sal) og flere restauranter. Bjølsen har et rikt utvalg av hyggelige kafeer og spisesteder. Deriblant Bjølsen Bakeri, en lokal favoritt i bydelen kort vei unna, hvor man kan kjøpe ferske bakverk og nybrent kaffe til frokost hverdager som helg.

Spennende restauranter og koselige spisesteder som f.eks. Mat & Mer, Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Pizza Panchetta og Tiffany`s med en av byens beste burgere, er alle verdt et besøk. På Bjølsen finner man også et godt utvalg av matbutikker. Bydelens beste, Meny, ligger kun et par minutters gange fra leiligheten. For øvrig kort avstand til grønnsakshandlere, Rema 1000, Meny, Kiwi, Nærbutikken og Joker. Andre koselige småforretninger med interiør, klær, bruktmøbler, garn, osv. skaper en koselig atmosfære i bydelen. Kort gåtur fra leiligheten finner du Torshov og Torshovdalen, med teater og konsertscenen Cosmopolite og et hav av cafeer og restauranter, og ikke minst den legendariske kjøtthandelen Strøm Larsen.

Nærområdet byr på flotte parkområder. Voldsløkka Idrettspark har bl.a. lekeplass, skatehall, idrettshaller, mange fotballbaner, ballbinge, volleyballbaner, tennisbaner, så vel som et stort grøntareal hvor nesten alt kan praktiseres. På vinterstid er det en stor kunstisbane (ny i 2017) der, samt oppkjøring av skiløyper.

Om du liker trening ligger treningsfasilitetene til Crossfit Oslo og Fittnesspoint i gangavstand på vei inn i Nydalen, i tillegg ligger SATS Nydalen like ved. I umiddelbar nærhet ligger også EVO Fitness, SATS Storo og Athletica Nydalen. På Torshov ligger også Myrens Sportssenter med treningssenter, Klatreverket og Oslo Squash. Nedenfor borettslaget ligger det også en liten basketball-bane, som gjøres om til skøytebane om vinteren. Skøytebanen er et populært samlingspunkt for barn i nabolaget, og driftes av beboerne i Badebakken.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

**Offentlig kommunikasjon**
Bussholdeplass:
- Bjølsen og Badebakken: Her går busslinjene 37 og 54.
- Kristoffer Aamodts bro: Her går 51. Om man ønsker en fin skitur i marka eller en fottur om sommeren så kan man ta 51 bussen som tar deg til Maridalen/Skar.
T-bane: Nydalen T-banestasjon: Ca 10 minutter gange fra boligen.
Trikk: Sandaker senter, Grefsenveien og Storo.

# Bebyggelsen

**Eiendomstype**
Andelsleilighet

**Areal**
BRA - i: 55 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 61 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 6 m² Bod i underetasjen

1. etasje
BRA-i: 55 m² Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
12 m² Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

### Antall bad
1

### Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.10.2026.

Leiligheten er del av et borettslag, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Boligen er en 3-roms andelsleilighet i 1. etasje i Maridalsveien 221 Borettslag. Bygningen har brukstillatelse fra 2006 og ferdigattest fra 2007.

Vinduer:
Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Dører:
Entrédør med brann- og lydklassifisering. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019. Malte, glatte innvendige dører. Skyvedør til det ene soverommet.

Balkong/terrasse:
Boligen har sydvendt markterrasse bygget i 2025 av faglært håndverker, målt til 11,58 m². Terrassen er bestående av impregnerte trematerialer. Den står på støpte pilarer og er forankret i vegg. Dobbel spilevegg for skjerming på siden.

VVS-installasjoner:

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørføringer i himling på bad. Interne og synlige avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Varmt forbruksvann fra felles bereder. Plastsluk. Det er ikke synlig membran i sluket. Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner. Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Ventilasjon:
Boligen har felles mekanisk avtrekk. Avtrekk via ventiler på kjøkken og bad. Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Bad: Rommet har mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilatoren. Avtrekksventil i himling. Tilluftspalte under dørbladet. Kjøkken: Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal. Ventilatoren styrer avtrekket til både kjøkken og baderommet. Tilluft gjennom veggventiler.

Tekniske detaljer:
Elektrisk oppvarming med panelovner. Termostatstyrte varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i entré/gang.
Automatsikringer.
40 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i felles tavle.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det er ikke kjent når det var utført sist el-tilsyn.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.11.2006, fra Guriby AS for installasjon av det elektriske anlegget ifm. oppføring av boligblokken.

Eier opplyser at det ikke er utført el-arbeider i sin eiertid.

Før eiers eiertid:
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.05.2022, fra Elektriker1 Romerike AS med følgende arbeidsbeskrivelse: Montert komfyrvakt, byttet deksler på stikkontakter, montert downlights i stue og montert lampe i stue, soverom og på bad, ikke rørt eksisterende kabling i rør.

Eventuelle andre, tidligere arbeider før eiers eiertid, utover det som er nevnt, er ikke kjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse. Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

- Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Manglende drenshull kan medføre at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke oppdages i tide. Fukt kan bygge seg opp skjult bak innredningen og forårsake følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert manglende deksel i frontplaten i nedre høyre del av sikringsskapet. Gjennom åpningen er ledere i anlegget direkte tilgjengelige. Manglende tildekking innebærer risiko for berøring av spenningsførende deler, med fare for personskade. Det anbefales at kvalifisert elektrofagperson kontrollerer anlegget og utbedrer forholdet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

## Parkering

Garasjeplass:
Borettslaget eier eget garasjeanlegg. Plasser kan leies etter venteliste ved henvendelse til styret.
Garasjeanlegget består av 29 plasser og plassene kan leies fra kr. 1 035,-. Borettslaget har også 6 gratis gjesteparkeringer hvor besøkende kan parkere ved å legge parkeringsbevis i ruten - hver leilighet har et parkeringsbevis. Kontakt styret for mer informasjon.

"Styret opplyser 22.10.2026 at det er 2 ledige plasser og ingen på venteliste. Selger av leiligheten her har garasjeplass. Etter overtagelse vil da denne også bli ledig. Månedlig leie er kr. 1035. Interesserte bes henvende seg til styret for å sette seg på venteliste."

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr. 3.850, el-biler (helelektriske) kr. 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr. 650 og motorsykkel/moped kr. 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Standard**
For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

**Innhold**
Entré - Velkommen!
Boligen har heisadkomst opp til leilighetsplan fra garasje og trappefri adkomst fra bakkeplan. Entréen gir umiddelbart et godt inntrykk med lyse vegger, mørke dører og detaljer, samt lys 1-stavs laminat på gulv. Det er en romslig skyvedørsgarderobe med speil som gir rikelig med plass for oppbevaring. Her er det god plass for oppbevaring av yttertøy, sko og diverse.

Stue/kjøkken- Lys og moderne utrykk med grønt og luftig utsyn!
Kjøkken og stue ligger i en åpen løsning og får godt med naturlig lys fra generøse vindusflater på to sider, noe som gir en luftig atmosfære. Det sosiale allrommet har i likhet med entréen lys 1-stavslaminat på gulv og vegger er malt i lyse toner. Stuen har flere gode innredningsmuligheter hvor det er god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord i en hyggelig spisekrok ved kjøkken. I tak er det spotter med dimming via app-styring (PLEJD). Spottene er "dim to warm" som regulerer kaldt/varmt lys.

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og består av glatte profilerte fronter i matt hvit med sorte håndtak og laminat benkeplate i svart skifer uttrykk. Benkeplaten er trukket helt ned til gulv mot stuen, noe som gir en flott ramme og tydelig soneinndeling mot spisestue og stue. Kjøkkenet er utformet som en hestesko og det er rikelig med lagringsplass i underskap og overskap. Det er malte overflater mellom over- og underskap samt sotet glassplate på veggen over kokestedet og vasken. Det er enkel kum av sort kompositt med ettgreps blandebatteri i matt sort farge.

Kjøkkenet har integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Gjennomgående for leiligheten er sorte stikkontakter/brytere fra Elko pluss og lister rundt vinduer som gir et moderne og gjennomført inntrykk.

Uteplassen - Ny terrasse fra 2025 med spilevegg for skjerming.
I tillegg til boligens lekre detaljer når det gjelder materialvalg og farger har boligen en helt unik privat uteplass som består av en sydvendt markterrasse. Markterrassen er skjermet for innsyn fra vei og har god plass til både sittegruppe og grill. På uteplassen har du mange timer med sol i sommerhalvåret. PÅ sommerhalvåret kan solen kan nytes fra ca. kl. 10:15 til 19.00. Går du ut i felleshagen har du solen enda litt lenger.

Bad - Ingenting er som å både starte og avslutte dagen på et lekkert bad!
Boligen har et delikat og pent flislagt bad med store 60X60 cm fliser i marmoruttrykk på gulv og vegger. I dusjsonen er det mosaikkfliser på 5x5 cm på gulvet. I likhet med resten av leiligheten er det gjennomførte detaljer i matt sort. Videre har badet en herlig regnfallsdusj med håndusj, heldekkende servant med skuffer under for oppbevaring, vegghengt toalett, gulvvarme, innfellbare dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. Over servant er det speil med integrert belysning. Badet ble oppgradert med flis på flis og ny innredning i 2021.

Soverom - Stille og bilfritt, det blir ikke bedre!
Boligen har to gode soverom som begge vender ut mot grønne og bilfrie områder. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og plass til garderobeskap. Begge rommene har lys 1-stavs laminat på gulvet og velholdte overflater på veggene. Det andre soverommet brukes i dag som et Walk-in Closet, men fungerer perfekt som barnerom, gjesterom og/eller kontor og har god plass til stor seng.

**Byggeår**
2006

**Moderniseringer og påkostninger**
Arbeidshistorikk:

2025: Bygget ny terrasse med spilevegg for skjerming. Arbeid utført av faglært håndverker.

Eier har fremlagt en oversikt over arbeider utført under forrige eier:

Håndverkere:
Elektriker: Elektriker 1 Romerike AS v/Emil Miehlin
Rørlegger: Rørlegger Sentralen AS v/Oscar Mølmann

Bad (2021)
- Nye fliser (flis på flis)
- Nye baderomsmøbler
- Nye stikkontakter + brytere
- Ny varmekabel termostat + måler.
- Malt taket (baderomsmaling)

Gang
- Nytt gulv
- Nye stikkontakter + brytere
- Ny lampe i tak
- Malt tak + lister + dører + vinduskarm + vegger
- Sparklet og skjermet v-fug i tak

Sov 1 (2021)
- Nytt gulv
- Nye stikkontakter + brytere
- Ny lampe i tak
- Malt tak + lister + dører + vinduskarm + vegger

Sov 2
- Nytt gulv
- Nye stikkontakter + brytere
- Ny lampe i tak
- Montert panelovn
- Lagt ny sealent i vindu.
- Sparklet og skjermet v-fug i tak
- Malt tak + lister + dører + vinduskarm + vegger

Spisestue
- Revet vegg og åpnet opp planløsningen.
- Nytt gulv
- Bygd sittegruppe + skjerming av rør i tak.
- Malt vegger, tak, sittegruppe og sikringsskap
- Ny lampe i tak + bryter.

Kjøkken
- Nytt gulv
- Nye stikkontakter + brytere + led-strip
- Nytt kjøleskap + vinskap + oppvaskmaskin
- Ny ovn + platetopp
- Ny viftehette (originalt sentralavtrekk)
- Ny kjøkkenløsning (fra IKEA)
- Nytt blandebatteri + vask
- Flowstop + Komfyrvakt
- Bygd ny skjerming av ventilasjonsrør
- Malt tak + lister + vinduskarm + vegger

Stue
- Nytt Gulv
- Bygd takboks for downlights
- Nye stikkontakter + brytere + downlights
- Montert panelovn
- Malt tak + lister + dører + vinduskarmer + vegger

Terrasse
- Ny platting 2019
- Ny inngjerding 2019
- Bygd sittegruppe m oppbevaring

Annet
- Installert fullt PLEJD system i alle lys i leiligheten. (fjernstyrt tilpassing system)
- Ny innredning av møbler i hele leiligheten.

# Tomteforhold

**Tomtetype**
Eiet

**Tomteareal**
Tomtestørrelse 1927.2 m²

**Beskrivelse av tomten**
Borettslaget har en eiet tomt på 1 927,2 m². Fellesarealene er opparbeidet med et trivelig grøntareal, skjermet av hekk rundt.

# Økonomi

**Pris**

| | |
|---|---|
| Prisantydning | Kr 6 300 000,- |
| Andel fellesgjeld | Kr 87 960,- |
| Omkostninger | Kr 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. | Kr 6 389 050,- |

**Kjøpsomkostninger**
Kr 6 300 000 (Prisantydning)
Kr 87 960 (Andel av fellesgjeld)
Kr 6 387 960 (Pris inkl fellesgjeld)

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

**Andel felleskostnader**
Kr 4 746,- per måned.

**Felleskostnader inkluderer**
Varmtvann, internett, vaktmestertjenester, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold

**Fellesgjeld**
Andel fellesgjeld Kr: 87 960
Andel fellesgjeld pr. dato: 22.10.2026

**Lånebetingelser fellesgjeld:**
Borettslaget har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12132241781
Type: Annuitet
Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 4 135 434,-
Innfrielsesdato: 30.12.2051
Rente: 5,04 %

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12114148790
Type: Annuitet
Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 17 902 262,-
Innfrielsesdato: 30.03.2052
Rente: 5,04 %

Det er mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på lån 12114148790.
- Lån 12132241781 har ikke IN-ordning.

**Sikringsordning fellesgjeld**
Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

**Andel Fellesformue**
Kr 9 205 datert 31.12.2025.

### Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

### Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

### Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 641 204 for år 2026
Formuesverdi sekundær: Kr 6 564 814 for år 2026
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

### Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Veno forsikring
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

### Polisenummer
116566

## Eiendommen
### Eierform
Andel

### Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus den 03.05.2007. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 19.03.2025 for bruksendring fra bod til en del av stue/ gang for leilighet H0506.

For bygget for øvrig foreligger godkjente byggetegninger for plan 1. etasje, datert 19.05.2004.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.05.2007.

### Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

### Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan S-3824 (Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Maridalsveien 221 som reguleres til byggeområde for boliger (omsorgsboliger) og offentlig trafikkområde (plass, fortau og gang-/sykkelvei)), vedtatt 20.12.2000, med tilhørende mindre reguleringsendring V181108 (Svingen Maridalsveien - Moldegata), vedtatt 18.11.2008. Formålet er byggeområde for boliger og offentlig trafikkområde (plass, fortau og gang-/sykkelvei).

I henhold til reguleringsbestemmelsene for plan S-3824 § 7 gjelder følgende: «Gangforbindelse langs den nordre del av eiendommen skal opprettholdes for allmen ferdsel.»

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen «Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn» (sak 262). Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Det er registrert påvist grunnforurensning på eiendommen i Miljødirektoratets database for grunnforurensning (lokalitetsnr. 28232, «Mor Go'hjertas vei og Maridalsveien»). Påvirkningsgraden er vurdert til «03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak», med kommunen som forurensningsmyndighet.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Maridalsveien 227E m.fl. (plan-ID S-3609) - helt eller delvis opphevet

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

### Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 222, bnr. 132):

1869/990044-1/105 16.04.1869 BESTEMMELSE OM GJERDE

2006/276038-1/200 12.06.2006 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 71 471 330
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
2008/225732-1/200 17.03.2008 ** TRANSPORT AV PANTHAVER

FRA: BOLIG OG NÆRINGSKREDITT AS
ORG.NR: 864 936 792
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2006/276070-1/200 12.06.2006 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
Beløp: NOK 42 830 000
Panthaver: MARIDALSVEIEN 221 BORETTSLAG
ORG.NR: 989 602 772
Panthaver er andelseierne i borettslaget v/ det til en enhver tid sittende styre.
2006/276070-2/200 12.06.2006 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2006/276038-1

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

### TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene.

### Borettslag
Maridalsveien 221 Borettslag

### Om borettslaget
Maridalsveien 221 Borettslag er et borettslag bestående av 56 andeler, tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører. Eiendommen er oppført på gnr. 222, bnr. 132 i Oslo kommune.

Hovedpunkter fra generalforsamling:

Ordinær generalforsamling 20.04.2026:
- Årsregnskap og årsberetning for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar på kr 210 000,- for styreperioden 2025–2026 ble godkjent.
- Valg av varamedlem til styret for ett år.
- Valg av styreleder som delegat til Usbls generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling 14.08.2025:
- Valg av nytt styremedlem for to år og varamedlem for ett år etter fratredelser.

Borettslaget har heis og fellesrom/sykkelbod.

Husordensregler og bruksbestemmelser:
- Det skal være ro mellom kl. 07.00 og 22.00 søndag til torsdag, og kl. 07.00 til 23.00 fredag og lørdag.
- Støyende oppussingsarbeid (banking, boring, sliping mv.) er kun tillatt mellom kl. 09.00 og 19.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og 18.00 på lørdager og dager før helligdager. På søndager og helligdager er støyende oppussing ikke tillatt.
- All montering av utstyr som berører bygningens fasader (markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper o.l.) må forhåndsgodkjennes av styret.
- Det er kun tillatt å benytte selvvanningspotter på balkongene. Balkonggulv skal støvsuges, ikke vaskes slik at skittent vann renner ned.
- Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjeller eller garasje.
- Ved oppussing av kjøkken og bad må det søkes styret på forhånd dersom brannskiller, membraner, bærende konstruksjoner eller felles rør berøres.
- Det er strengt forbudt å kaste annet enn toalettpapir i toalettene.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil 10 % av andelene. I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene. Kun den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

### Organisasjonsnummer
989602772

### Andelsnummer
103

### Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

### Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

### Beboernes forpliktelser
Uteplass foran leiligheter i 1. etasje vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Terrassen skal

beises én gang pr. år, og senest to måneder etter at styret har oppfordret til dette. Styret kan få arbeidet utført på andelseiers regning ved mislighold. Andelseier skal også sørge for å holde balkong, balkongdører og vinduer fri for snø.

### Regnskap/budsjett
Interesserte kan få utlevert fullstendig årsregnskap og budsjett ved henvendelse til megler.

Nøkkeltall fra årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 950 489,-
- Driftsinntekter for 2025: kr 3 962 508,- (budsjettert til kr 4 339 584,- for 2026)
- Driftskostnader for 2025: kr 2 077 172,- (budsjettert til kr 2 412 030,- for 2026)
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 673 713,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 420 137,-
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 14 104 737,-

## Energi
### Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

### Energikarakter
C.

### Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Utleie
### Adgang til utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året.

## Takst og tilstand
### Bygningssakkyndig
Tony André Andersen
tony@truepoint.no

### Type takst
Boligsalgsrapport. Befaringsdato 07.10.2026

### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Flis på flis (60x60 marmorutrykk, mosaikk i dusjsone), ny innredning (Vikingbad), regnfallsdusj, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin. Utført av ufaglært/ egeninnsats. Egenerklæringen sier at det ikke er gjort endringer i rør eller annet som krever fagfolk. Arbeid er utført i regi av forrige selger og info er hentet fra forrige salgsoppgave.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Nye sorte stikkontakter og brytere (Elko Plus), app-styrt belysning (Plejd) på alle lys og dimbare spotter i stue. Det fremgår ikke når disse ble montert eller av hvem. Samsvarserklæring for «diverse mindre arbeider» er datert 05.02.2022. Arbeid er utført i regi av forrige selger og info er hentet fra forrige salgsoppgave.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Fellesgjeld vil nok øke litt grunnet oppgraderinger av garasje, heis og ventilasjon. Ikke vedtatt enda. Heis og ventilasjon vil bli oppgradert i november 2026, garasje tidligst i 2027.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Anders Ecker Antonsen
Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse og skillevegger i 2025.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Nytt, større kjøkken med integrerte hvitevarer. Lys 1-stavs laminat i entré, stue/kjøkken og soverom. Nye overflater, malte vegger, kontrastvegg, sorte vinduskarmer, lister og dører. Arbeid er utført i regi av forrige selger og info er hentet fra forrige salgsoppgave.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Tak og vegger på begge soverom, samt en vegg i stuen og på kjøkken malt i 2022. Utført av nåværende eier.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Det har i løpet av de siste fire årene ved enkelte, sjeldne tilfeller forekommet at koketoppen slår seg av under bruk, særlig når flere kokesoner benyttes samtidig på høyeste effekt. Sikringen løser ikke ut, men koketoppen fungerer igjen etter at sikringen er slått av og på manuelt.
Årsaken er ikke undersøkt nærmere.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

# Eier

**Andelseier**
Nina Renolen Brandtzæg

# Vilkår og bestemmelser

**Budgivning**
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Lovanvendelse**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

# Diverse

**Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

**Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

# Overtakelse

**Overtakelse**

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

# Finansiering

**Finansiering og forsikring**

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

### Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler
### Oppdragsansvarlig
Kasper Varnes
eiendomsmeglerfullmektig
kasper.varnes@em1ostlandet.no
Tlf: 922 43 953

### Ansvarlig megler
Bernhard Bratfos
fagansvarlig
bernhard.bratfos@em1ostlandet.no
Tlf: 416 50 271

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må  ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

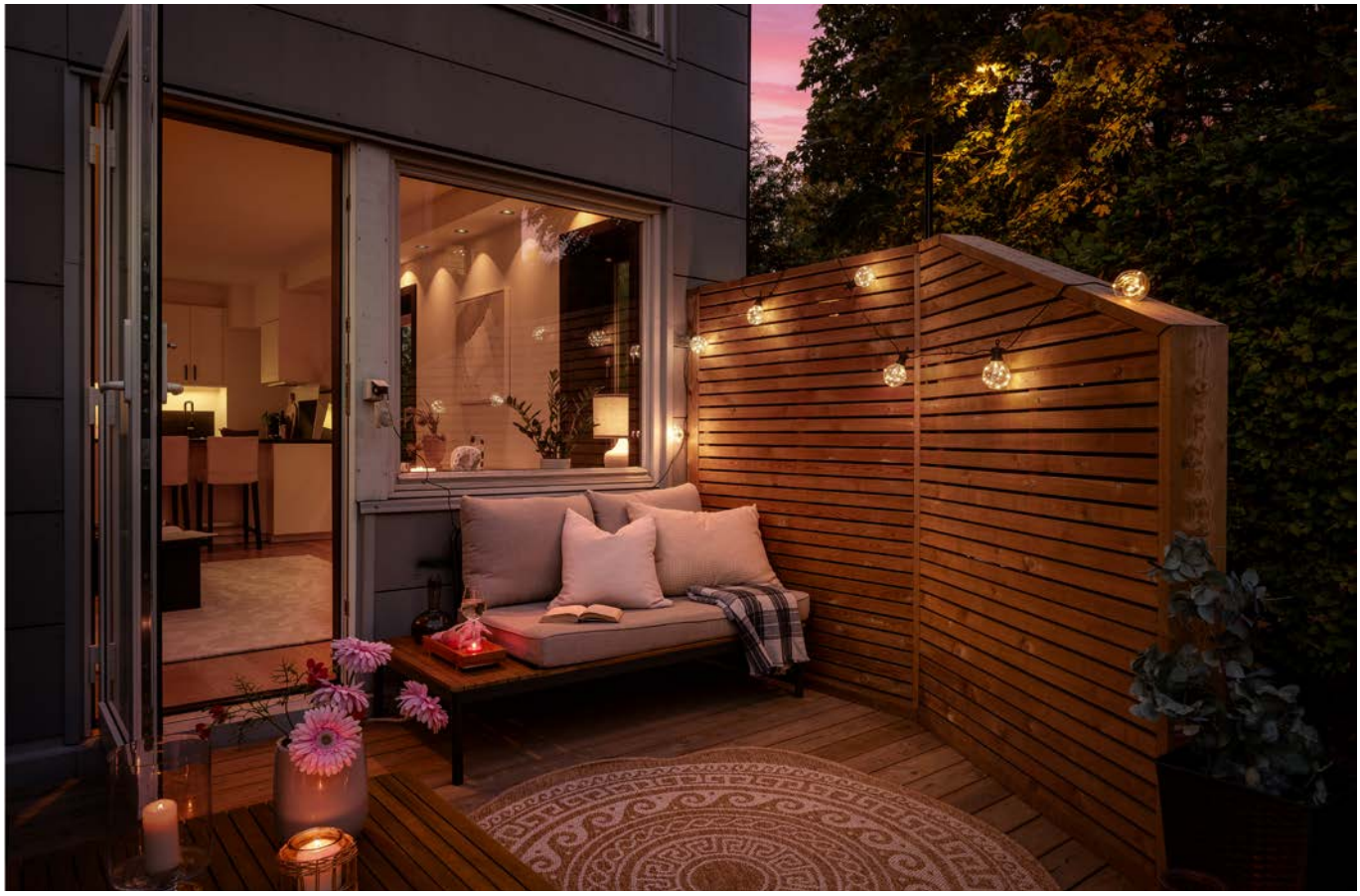
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

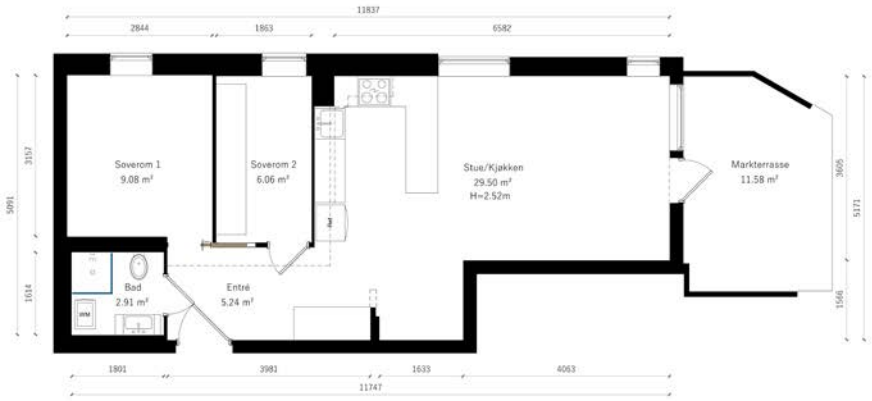
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.












Maridalsveien 221

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D





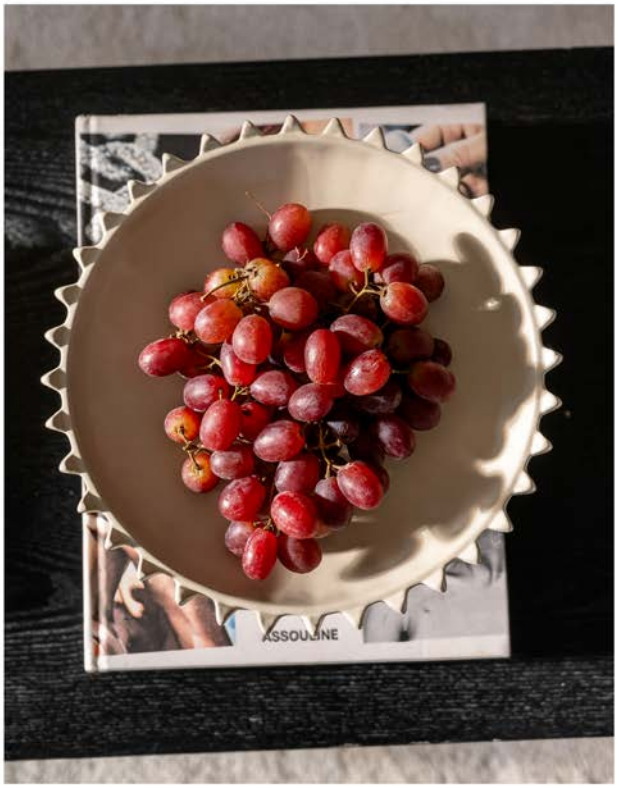











ASSOULINE










































GSJ







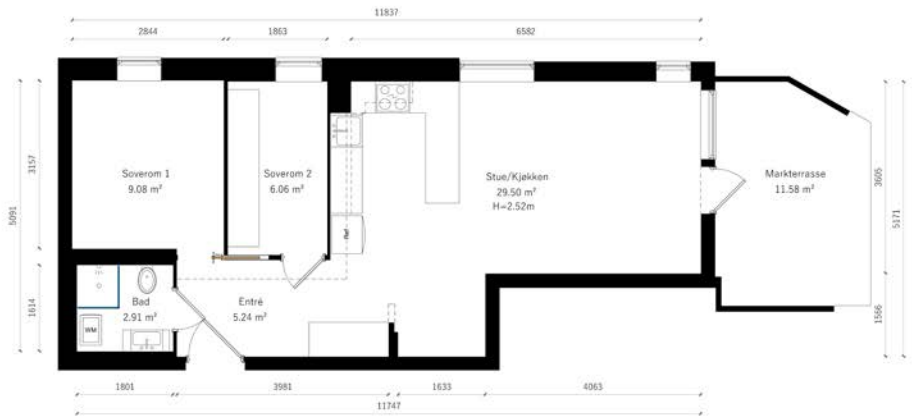

SORIA MORIA
P
09-20
(09-20)
Mot avgift
unntatt med
beboerkort
Sone E
Takstsone 2300
P Automat


STORO STORSENTER
10-21 (10-19)
GSJ





# Plantegning




Maridalsveien 221

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

## VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

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.

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

*Oppdatert 10.12.19*

# MARIDALSVEIEN 221

## Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 190 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Badebakken** | Linje 37, 54 | **4 min** 0.3 km |
| **Nydalen** | Linje 4, 5 | **9 min** 0.7 km |
| **Grefsenveien** | Linje 11, 12, 18 | **9 min** 0.8 km |
| **Nydalen stasjon** | Linje RE30, R31 | **19 min** 1.5 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | **14 min** 4.8 km |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)** | 532 elever, 25 klasser | **9 min** 0.7 km |
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)** | 413 elever, 20 klasser | **9 min** 0.8 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)** | 614 elever, 34 klasser | **11 min** 0.9 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)** | 570 elever, 36 klasser | **11 min** 0.9 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)** | 227 elever, 16 klasser | **12 min** 1 km |
| **Nydalen videregående skole** | 960 elever | **11 min** 0.9 km |
| **Blindern videregående skole** | 810 elever, 24 klasser | **7 min** 3.2 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

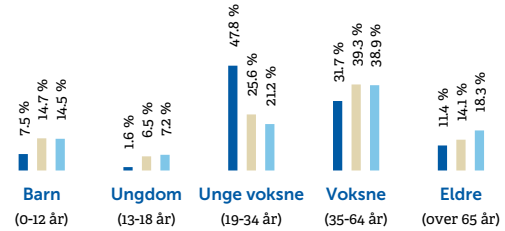
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

## NABOSKAPET

Høflige 65/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bjølsen østre | 1 813 | 1 264 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Mor Gohjertas barnehage (1-5 år)** | 96 barn | **3 min** 0.2 km |
| **Montesorribhg. Solsikken Maristova (1-2...** | 12 barn | **5 min** 0.4 km |
| **Riflegata barnehage (1-6 år)** | 37 barn | **5 min** 0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Meny Bjølsen** | PostNord | **2 min** 0.2 km |
| **Rema 1000 Bjølsen** | PostNord | **3 min** 0.3 km |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

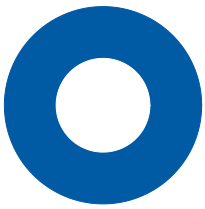
## MATVAREUTVALG

Stort mangfold 85/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Bjølsenhallen, flerbrukshall**<br>Aktivitetshall | **4 min**<br>0.3 km |
| **Bjølsen skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **9 min**<br>0.7 km |
| **Fitnesspoint Nydalen** | **6 min** |
| **CrossFit Oslo** | **6 min** |

## BOLIGMASSE



100% blokk

«Jeg trives godt på Bjølsen og dette er et sted som jeg godt kunne flytte tilbake til.»

**Sitat fra en lokalkjent**

## VARER/TJENESTER

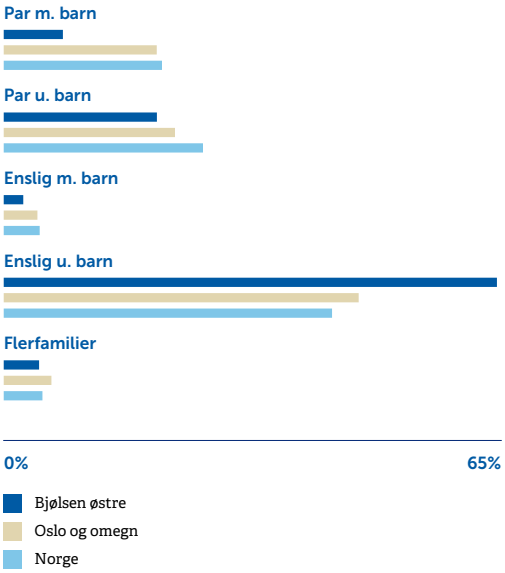
| | |
|---|---|
| **Torgbygget** | **10 min** |
| **Vitusapotek Bjølsen** | **3 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



55% i barnehagealder
28% 6-12 år
7% 13-15 år
10% 16-18 år

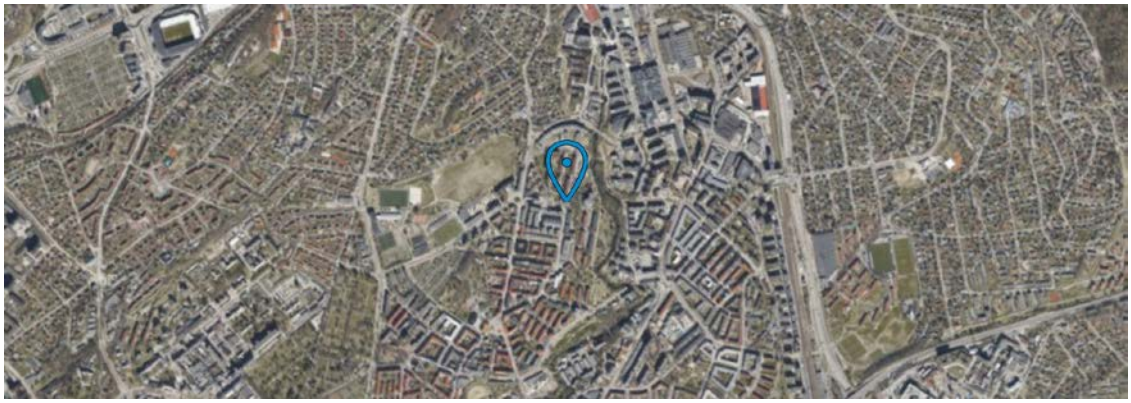
## FAMILIESAMMENSETNING

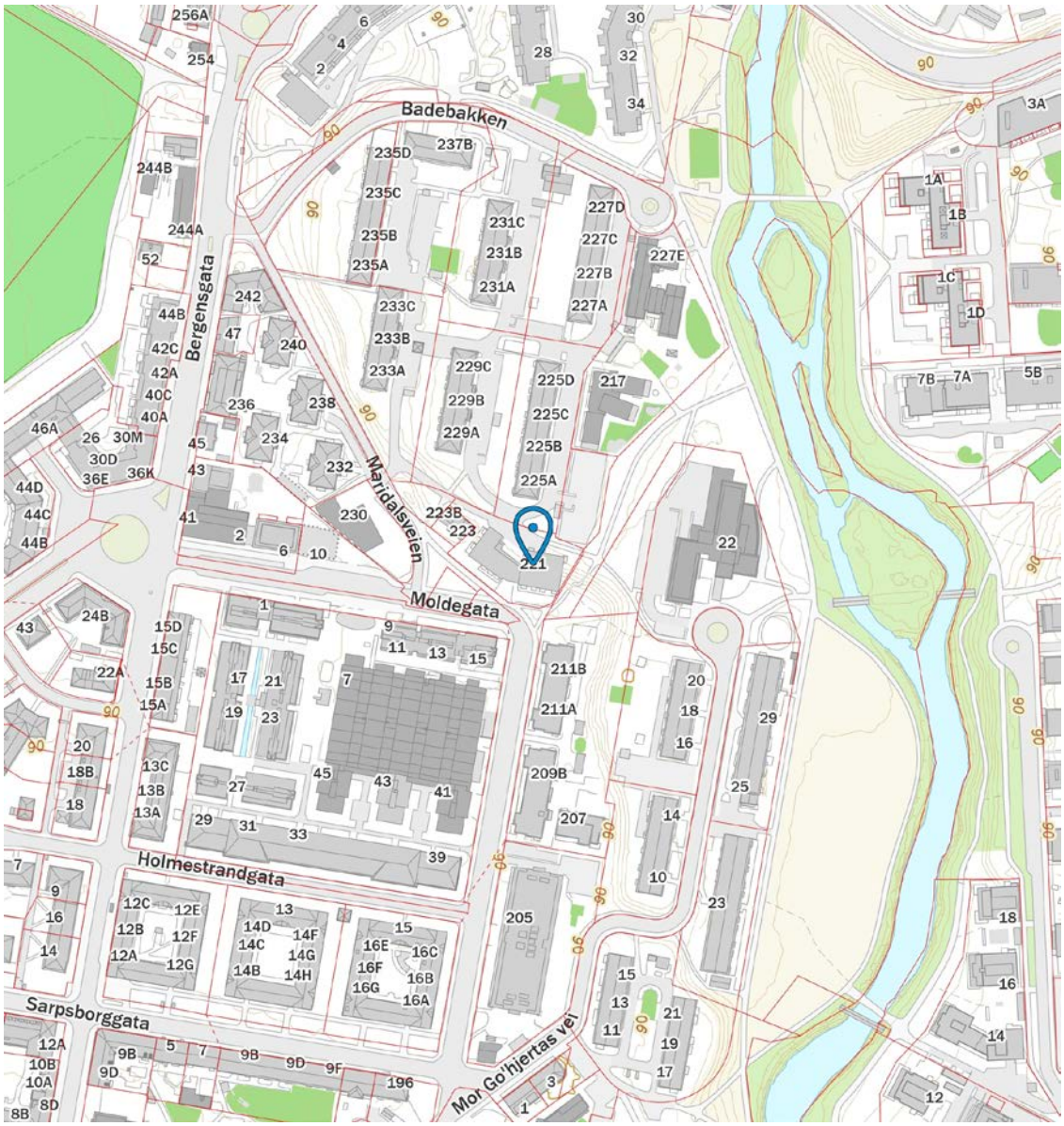



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **11%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **77%** | **54%** |
| **Separert** | **8%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

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






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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

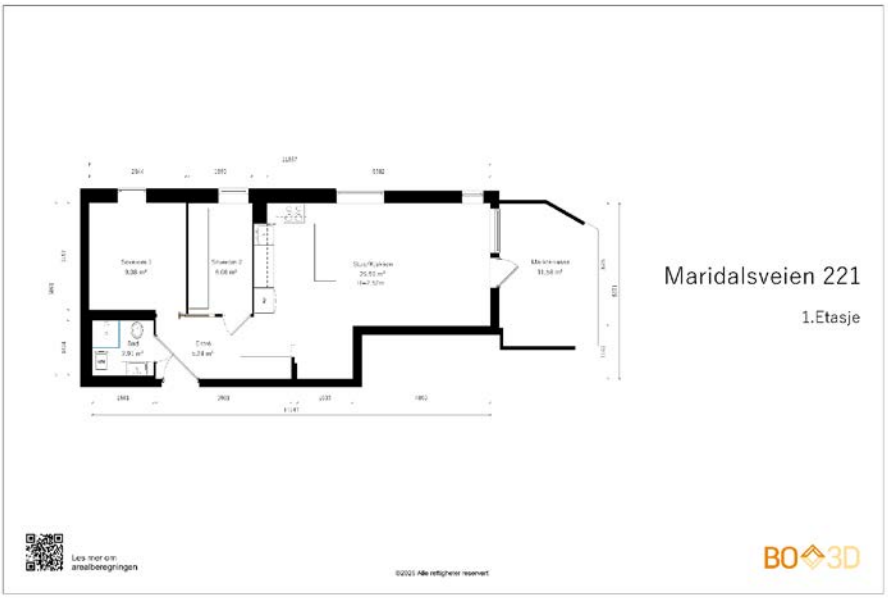
Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Tilstandsrapport

Maridalsveien 221 , 0467 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 132
Andelsnummer 103

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²**




**Befaringsdato:** 07.10.2026 **Rapportdato:** 25.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26388 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ED3681

**Autorisert foretak:** TRUEPOINT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

TruePoint

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

## Truepoint

TruePoint AS er et uavhengig takseringsselskap i Oslo som leverer tilstandsrapporter, verdivurderinger, skadetakster og reklamasjonsrapporter for bolig og næring. Selskapet ledes av bygningssakkyndig Tony André Andersen, som har lang erfaring fra taksering i Stor-Oslo og et tett samarbeid med eiendomsmeglere, private kunder og utbyggere.

Tilstandsrapportene våre oppfyller minimumskravene i forskrift til avhendingslova, og alle bygningsdeler og forhold som er beskrevet i rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. Vi bruker moderne verktøy som 3D-skanning, digital befaring og fuktmåling for å dokumentere forholdene grundig og etterprøvbart. Arbeidet vårt bygger på fagkunnskap, god arbeidsmetodikk og uavhengig skjønn, slik at kunden får en rapport som er tydelig og til å stole på.

Se vår hjemmeside for mer informasjon: www.truepoint.no

**Rapportansvarlig**



Tony André Andersen

tony@truepoint.no

476 56 595

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

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

TG IU

### 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 som minimum 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

Boligen er en 3-roms andelsleilighet i 1. etasje i Maridalsveien 221 Borettslag. Bygningen har brukstillatelse fra 2006 og ferdigattest fra 2007. Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Bjølsen i bydel Sagene, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder langs Akerselva. Rapporten omfatter kun den aktuelle leiligheten, og bygningens fellesdeler er ikke tilstandsvurdert.

Leiligheten er i stor grad oppgradert under forrige eier, med blant annet nye gulv, overflater og kjøkkeninnredning. Badet er en prefabrikkert våtromskabin fra 2006 som ble overflateoppusset i 2021. Vinduene er fra 2005 og balkongdøren fra 2019, og markterrassen ble bygget ny i 2025. Vannledningene er i plast med rør-i-rør-system, og boligen har mekanisk avtrekk.

Samlet sett fremstår leiligheten med en standard og tilstand som samsvarer med alder og bruk, og takstmannen har i hovedsak registrert normal bruksslitasje. Avvikene er av begrenset omfang og samler seg om badet. De gjelder manglende dokumentasjon av det vanntette sjiktet og manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sisterne. Fuktkontroll fra tilgjengelige flater ga ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved befaringen, men kontrollen av våtromskabinen har begrensninger, og måleresultatene må tolkes med forbehold.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**3-roms leilighet med markterrasse**

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

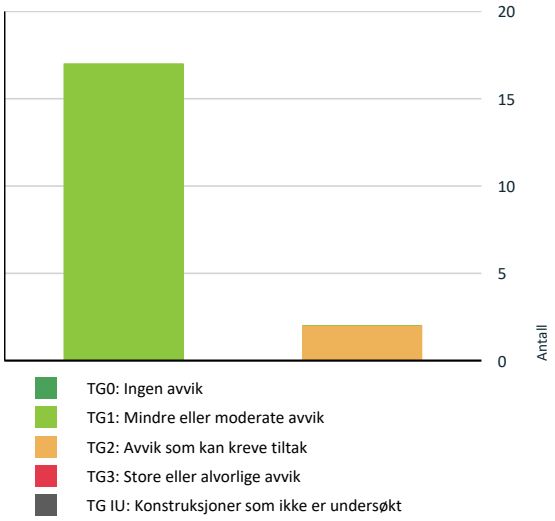
Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot byggemeldte og godkjente tegninger datert 19.05.2004. Det er registrert følgende endring:
Innvendig bod på ca. 2,5 m² er fjernet og arealet er tillagt stue/kjøkken.
Fjerning av bod innebærer at areal godkjent som tilleggsdel er tatt i bruk som hoveddel. Slik bruksendring er søknadspliktig etter byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Spørsmål om søknadsplikt og eventuell godkjenning av endring må avklares med kommunen. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdene.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og 10.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon.
Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens: Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## 3-roms leilighet med markterrasse

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er registrert manglende deksel i frontplaten i nedre høyre del av sikringsskapet. Gjennom åpningen er ledere i anlegget direkte tilgjengelige. Gå til side

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED MARKTERRASSE



**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Byggeår er basert på brukstillatelse gitt 07.02.2006. Ferdigattest utstedt 03.05.2007.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Entrédør med brann- og lydklassifisering.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Boligen har sydvendt markterrasse bygget i 2025 av faglært håndverker.
Terrassen er bestående av impregnerte trematerialer.
Den står på støpte pilarer og er forankret i vegg.
Dobbel spilevegg for skjerming på siden.

# Tilstandsrapport

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvflatene i boligen er av laminat.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.

Downlights i stue/kjøkken.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte, glatte innvendige dører.
Skyvedør til det ene soverommet.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Entré: Skyvedørsgarderobe med speil.
Soverom: Garderobeskap uten fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeåret 2006.
Baderommet er overflateoppusset i 2021.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra eier/tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

# Tilstandsrapport

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

–

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**

Flissatte veggflater og himlingsplater med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**

Plastsluk.
Det er ikke synlig membran i sluket. Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i sone, termostatstyrt blandebatteri og tak- og håndusj.

Det er registrert et hakk/avskalling i servantskapet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende drenshull kan medføre at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke oppdages i tide. Fukt kan bygge seg opp skjult bak innredningen og forårsake følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne.





## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilatoren.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Originalt kjøkken fra byggeåret 2006 som er supplert med ytterligere innredning, nye hvitevarer og blandebatteri under forrige eier.
Innredning fra IKEA med profilerte fronter.
Benkeplater i laminat med oppvaskkum i kompositt.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal. Ventilatoren styrer avtrekket til både kjøkken og baderommet.
Tilluft gjennom veggventiler.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørføringer i himling på bad.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har felles mekanisk avtrekk.
Avtrekk via ventiler på kjøkken og bad.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

## ⚠ 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.*

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

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i entré/gang.
Automatsikringer.
40 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i felles tavle.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det er ikke kjent når det var utført sist el-tilsyn.
–

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.11.2006, fra Guriby AS for installasjon av det elektriske anlegget ifm. oppføring av boligblokken.

Eier opplyser at det ikke er utført el-arbeider i sin eiertid.

Før eiers eiertid:
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.05.2022, fra Elektriker1 Romerike AS med følgende arbeidsbeskrivelse: Montert komfyrvakt, byttet deksler på stikkontakter, montert downlights i stue og montert lampe i stue, soverom og på bad, ikke rørt eksisterende kabling i rør.

Eventuelle andre, tidligere arbeider før eiers eiertid, utover det som er nevnt, er ikke kjent.

–

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert manglende deksel i frontplaten i nedre høyre del av sikringsskapet. Gjennom åpningen er ledere i anlegget direkte tilgjengelige.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende tildekking innebærer risiko for berøring av spenningsførende deler, med fare for personskade.

Tiltak:
Det anbefales at kvalifisert elektrofagperson kontrollerer anlegget og utbedrer forholdet.





### TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med panelovner. Termostatstyrte varmekabler i gulv på bad.
Varmt forbruksvann fra felles bereder.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert manglende deksel i frontplaten i nedre høyre del av sikringsskapet. Gjennom åpningen er ledere i anlegget direkte tilgjengelige.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende tildekking innebærer risiko for berøring av spenningsførende deler, med fare for personskade.

Tiltak:
Det anbefales at kvalifisert elektrofagperson kontrollerer anlegget og utbedrer forholdet.

# Tilstandsrapport

# 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

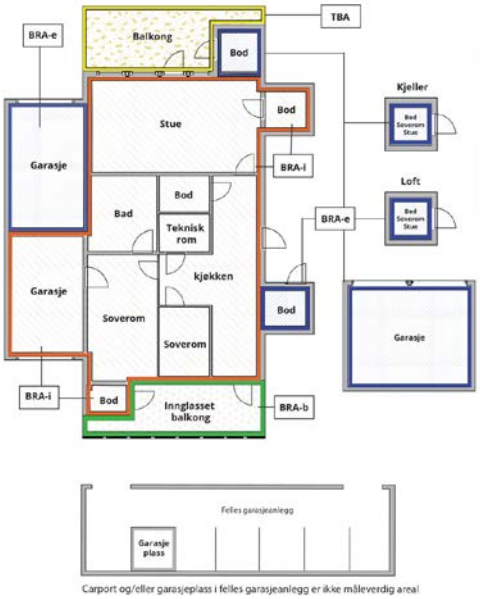
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 3-roms leilighet med markterrasse

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 55 | | | 55 | 12 |
| Underetasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **55** | **6** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **61** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad | | |
| Underetasje | | Bod | |

**Kommentar**

1. etasje:
Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.
Leiligheten er oppmålt til 55,08 m².

Utgang fra stue til sydvendt markterrasse målt til 11,58 m².

Himlingshøyden er i stue/kjøkken målt til 2,52 m.

Underetasje:
Ekstern bod målt til ca. 6 m², merket med 103.
–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot byggemeldte og godkjente tegninger datert 19.05.2004. Det er registrert følgende endring:
Innvendig bod på ca. 2,5 m² er fjernet og arealet er tillagt stue/kjøkken.
Fjerning av bod innebærer at areal godkjent som tilleggsdel er tatt i bruk som hoveddel. Slik bruksendring er søknadspliktig etter byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Spørsmål om søknadsplikt og eventuell godkjenning av endring må avklares med kommunen. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdene.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og 10.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2025: Bygget ny terrasse med spilevegg for skjerming. Arbeid utført av faglært håndverker.

Eier har fremlagt en oversikt over arbeider utført under forrige eier:
Håndverkere:
Elektriker: Elektriker 1 Romerike AS v/Emil Miehlin

Rørlegger: Rørlegger Sentralen AS v/Oscar Mølmann

Bad (2021)
- Nye fliser (flis på flis)
- Nye baderomsmøbler
- Nye stikkontakter + brytere
- Ny varmekabel termostat + måler.
- Malt taket (baderomsmaling)

Gang
- Nytt gulv
- Nye stikkontakter + brytere
- Ny lampe i tak
- Malt tak + lister + dører + vinduskarm + vegger
- Sparklet og skjermet v-fug i tak

Sov 1 (2021)
- Nytt gulv
- Nye stikkontakter + brytere
- Ny lampe i tak
- Malt tak + lister + dører + vinduskarm + vegger

Sov 2
- Nytt gulv
- Nye stikkontakter + brytere
- Ny lampe i tak
- Montert panelovn
- Lagt ny sealent i vindu.
- Sparklet og skjermet v-fug i tak
- Malt tak + lister + dører + vinduskarm + vegger

Spisestue
- Revet vegg og åpnet opp planløsningen.
- Nytt gulv
- Bygd sittegruppe + skjerming av rør i tak.
- Malt vegger, tak, sittegruppe og sikringsskap
- Ny lampe i tak + bryter.

Kjøkken
- Nytt gulv
- Nye stikkontakter + brytere + led-strip
- Nytt kjøleskap + vinskap + oppvaskmaskin
- Ny ovn + platetopp
- Ny viftehette (originalt sentralavtrekk)
- Ny kjøkkenløsning (fra IKEA)
- Nytt blandebatteri + vask
- Flowstop + Komfyrvakt
- Bygd ny skjerming av ventilasjonsrør
- Malt tak + lister + vinduskarm + vegger

Stue
- Nytt Gulv
- Bygd takboks for downlights
- Nye stikkontakter + brytere + downlights
- Montert panelovn
- Malt tak + lister + dører + vinduskarmer + vegger

Terrasse
- Ny platting 2019
- Ny inngjerding 2019
- Bygd sittegruppe m oppbevaring

Annet
- Installert fullt PLEJD system i alle lys i leiligheten. (fjernstyrt tilpassing system)
- Ny innredning av møbler i hele leiligheten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.10.2026 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Nina Renolen Brandtzæg | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 222 | 132 | | 0 | 1927.2 m² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Maridalsveien 221

**Hjemmelshaver**
Maridalsveien 221 Borettslag

**Kommentar**
Bolignummer (SSB): H0103.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 989602772 | | USBL | Brandtzæg Nina Renolen |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
103

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i Maridalsveien 221 på Bjølsen i bydel Sagene. Den er en del av Maridalsveien 221 Borettslag, i et etablert og sentralt boligområde med kort avstand til dagligvarebutikker, caféer, servicetilbud og handelstilbud langs Bjølsen og Voldsløkka. Det er korte gangavstander til barnehager, skoler i alle trinn og flere studieinstitusjoner i området. Kollektivtilbudet er godt med bussforbindelser langs Maridalsveien og gangavstand til trikk ved Bjølsen, som gir hyppige forbindelser mot Storo, Torshov og sentrum, og området har enkel adkomst til Ring 3. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til Akerselva, Voldsløkka, Myraløkka og turveier videre mot Sagene, Nydalen og marka.

**Om tomten**

Eiet tomt på 1 927,2 m².
Utomhusarealene er opparbeidet med asfalterte internveier, plen, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Det er mulighet for å leie parkeringsplass i felles garasjeanlegg i borettslaget.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

**Tinglyste/andre forhold**

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 14.10.2026 | Reguleringskart- og bestemmelser. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 25.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 25.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegning | | Produsert på grunnlag av laserskanning utført under befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetegning | | Byggemeldte og godkjente tegninger hentet fra Saksinnsyn til Plan- og bygningsetaten. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

### PERSONVERN

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

Brandtzæg, Nina Renolen
21.10.2026
Signed
bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Nina Renolen Brandtzæg

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Maridalsveien 221
0467 OSLO

0301-222/132/0/0

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Flis på flis (60x60 marmorutrykk, mosaikk i dusjsone), ny innredning (Vikingbad), regnfallsdusj, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin. Utført av ufaglært/egeninnsats. Egenerklæringen sier at det ikke er gjort endringer i rør eller annet som krever fagfolk. Arbeid er utført i regi av forrige selger og info er hentet fra forrige salgsoppgave.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye sorte stikkontakter og brytere (Elko Plus), app-styrt belysning (Plejd) på alle lys og dimbare spotter i stue. Det fremgår ikke når disse ble montert eller av hvem. Samsvarserklæring for «diverse mindre arbeider» er datert 05.02.2022. Arbeid er utført i regi av forrige selger og info er hentet fra forrige salgsoppgave.

# Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fellesgjeld vil nok øke litt grunnet oppgraderinger av garasje, heis og ventilasjon. Ikke vedtatt enda. Heis og ventilasjon vil bli oppgradert i november 2026, garasje tidligst i 2027.

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Firmanavn:** Anders Ecker Antonsen

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny terrasse og skillevegger i 2025.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt, større kjøkken med integrerte hvitevarer. Lys 1-stavs laminat i entré, stue/kjøkken og soverom. Nye overflater, malte vegger, kontrastvegg, sorte vinduskarmer, lister og dører. Arbeid er utført i regi av forrige selger og info er hentet fra forrige salgsoppgave.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Tak og vegger på begge soverom, samt en vegg i stuen og på kjøkken malt i 2022. Utført av nåværende eier.

---

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

- **Ja**

Det har i løpet av de siste fire årene ved enkelte, sjeldne tilfeller forekommet at koketoppen slår seg av under bruk, særlig når flere kokesoner benyttes samtidig på høyeste effekt. Sikringen løser ikke ut, men koketoppen fungerer igjen etter at sikringen er slått av og på manuelt. Årsaken er ikke undersøkt nærmere.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

# Informasjon fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre  Dato utkjørt: 22.10.26  Side 1 av 3

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Maridalsveien 221 borettslag | | **Vår ref.:** | 786/103 | **Fødselsdato eier:** | 01.06.1992 |
| MARIDALSVEIEN 221 | | **Type:** | Borettslag frittstående | | |
| 0467 OSLO | | **Eiere:** | Nina Renolen Brandtzæg | | |
| **Organisasjonsnr:** | 989 602 772 | **Andelsnr:** | 103 | | |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 746**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag | 146 |
| | Renter | 383 |
| | Felleskostnader | 4 018 |
| Tilleggsytelser: | Internett | 199 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

### 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 87 960 | Gjeld siste årsoppg.: | 89 197 |
| Klient ajourf. lån: | 42 126 445,61 | Klient gj. s. årsoppg.: | 22 037 695 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114148790, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.10.2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 22.10.2026: 17 653 826

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2014Første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 31.03.2052 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12132241781, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.10.2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 22.10.2026: 4 078 070

Andel av saldo: 87 960

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.12.2051 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Vibeke Strøm |
| Adresse: | Maridalsveien 221 |
| Postnr/-sted: | 0467 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 90655968 |
| E-post: | m221brl@gmail.com |

### 5: Restanse felleskostnader pr. 22.10.2026

**Utestående saldo:** **0**

Felleskostnader: 0

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Maridalsveien 221 borettslag | **Vår ref.:** | 786/103 | **Fødselsdato eier:** 01.06.1992 |
| MARIDALSVEIEN 221 | **Type:** | Borettslag frittstående | |
| 0467 OSLO | **Eiere:** | Nina Renolen Brandtzæg | |
| **Organisasjonsnr:** 989 602 772 | | | |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 22.10.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 89 197 | Andre inntekter: | 379 |
| Annen formue: | 9 205 | Utgifter: | 4 862 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 103 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 222/132 |
| Bygningstype: | Blokk |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring Asa | Polisenr: | 4340561 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | SSBnr: | H0103 |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | | |

Fasiliteter:

Borettslaget har noen garasjeplasser som kan leies. Det er pr. dags dato venteliste på disse plassene, og interesserte bes henvende seg til styret for å sette seg på venteliste.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

## Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maridalsveien 221 borettslag | **Vår ref.:** | 786/103 | **Fødselsdato eier:** | 01.06.1992 |
| MARIDALSVEIEN 221 | **Type:** | Borettslag frittstående | | |
| 0467 OSLO | **Eiere:** | Nina Renolen Brandtzæg | | |

**Organisasjonsnr:** 989 602 772

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **191 141** | **625 171** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 950 489 | 233 726 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -2 233 793 | -777 648 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 1 512 300 | 109 891 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **228 996** | **-434 030** |
| **C. Disponible midler** | **420 137** | **191 141** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 474 027 | 207 418 |
| Kortsiktig gjeld | -53 890 | -16 277 |
| **C. Disponible midler** | **420 137** | **191 141** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

# Resultatregnskap 2025 Maridalsveien 221 borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 3 962 508 | 3 747 002 | 3 819 390 | 4 339 584 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 962 508** | **3 747 002** | **3 819 390** | **4 339 584** |
| **Sum inntekt** | | **3 962 508** | **3 747 002** | **3 819 390** | **4 339 584** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 29 610 | 25 380 | 25 380 | 31 020 |
| Styrehonorar | 2 | 210 000 | 180 000 | 198 000 | 220 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 167 564 | 185 585 | 220 000 | 180 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 180 635 | 205 092 | 262 400 | 301 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 504 947 | 465 641 | 521 000 | 530 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 6 670 | 6 188 | 6 500 | 8 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 9 598 | 10 933 | 8 000 | 7 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 420 832 | 634 803 | 243 400 | 580 500 |
| Revisjonshonorar | | 7 489 | 6 810 | 7 000 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 159 849 | 151 285 | 160 000 | 183 672 |
| Andre honorar | 8 | 19 125 | 25 400 | 18 000 | 20 000 |
| Kontorkostnad | | 210 | 42 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | | 133 728 | 353 227 | 134 000 | 133 728 |
| Forsikring | | 217 116 | 189 255 | 215 120 | 195 110 |
| Andre kostnader | 9 | 9 798 | 6 512 | 5 500 | 13 500 |
| **Sum kostnad** | | **2 077 172** | **2 446 152** | **2 024 300** | **2 412 030** |
| **Driftsresultat før IN** | | **1 885 336** | **1 300 850** | **1 795 090** | **1 927 554** |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier | | 326 815 | 290 109 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter IN** | | **2 212 151** | **1 590 960** | **1 795 090** | **1 927 554** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 12 883 | 14 038 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 1 274 546 | 1 371 272 | 1 336 628 | 1 253 841 |
| **Netto finansposter** | | **1 261 663** | **1 357 233** | **1 336 628** | **1 253 841** |
| **Årsresultat** | | **950 489** | **233 726** | **458 462** | **673 713** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 950 489 | 233 726 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **950 489** | **233 726** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Maridalsveien 221 borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 3 | 114 581 330 | 114 581 330 |
| **Sum anleggsmidler** | | **114 581 330** | **114 581 330** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 7 803 | 13 306 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 16 969 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 22 288 | 14 338 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 426 967 | 179 774 |
| **Sum omløpsmidler** | | **474 027** | **207 418** |
| **SUM EIENDELER** | | **115 055 357** | **114 788 748** |

# Balanse 2025 Maridalsveien 221 borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 280 000 | 280 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **280 000** | **280 000** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 13 824 737 | 9 601 061 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **13 824 737** | **9 601 061** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **14 104 737** | **9 881 061** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 22 037 696 | 24 271 489 |
| Borettsinnskudd | | 42 830 000 | 42 830 000 |
| IN nedbetalt fellesgjeld | 11 | 36 029 034 | 37 789 921 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **100 896 730** | **104 891 410** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 4 178 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 39 517 | -3 317 |
| Påløpne renter | | 6 086 | 7 348 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 109 | 12 246 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **53 890** | **16 277** |
| **Sum gjeld** | | **100 950 620** | **104 907 687** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **115 055 357** | **114 788 748** |
| Pantstillelser | 12 | 100 896 730 | 104 891 410 |

Sted:_____ Dato:_____

Vibeke Strøm
Styreleder

Nina Renolen Brandtzæg
Styremedlem

Øyvind Pernell Haugen
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Konto 2259 IN innskudd fra andelseiere avviker med kr 18 620 666 1/1-2025. Avviket skyldes historisk mangler i opplysninger for innskudd fra andelseiere. Siden 2012 har innskuddene blitt korrekt nedkvittert og inntektsført i regnskapet, men manglende oversikt over innfridde beløp før 2012 har ført til for høye tall i notene.
Manglende oversikt er korrigert for i egenkapitalen i 2025 med kr 3 273 187,18.
Videre nedkvittering gjøres årlig frem til lånet et frult innfridd i 2052. Korrigeringen er kun regnskapsmessig og påvirker ikke borettslagets likviditet eller faktiske økonomi.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 828 992 | 1 404 952 |
| 3609 Leie parkering | 322 365 | 283 800 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 133 728 | 303 744 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 276 864 | 1 369 225 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 400 559 | 385 281 |
| **Sum** | **3 962 508** | **3 747 002** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 29 610 | 25 380 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 210 000 | 180 000 |
| **Sum** | **239 610** | **205 380** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygninger og tomt |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 114 581 330 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 114 581 330 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 114 581 330 |
| Anskaffelsesår : | 2006 |
| Antatt levetid i år : | |

Borettslaget består av 56 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 222, b.nr 132 i Oslo kommune. Eiertomt på 1927,20 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Veno forsikring oppdrag ID. 116566.

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 105 036 | 145 573 |
| 6360 Annet renhold | 13 625 | 0 |
| 6361 Fast renhold | 26 113 | 32 881 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 0 | 3 311 |
| 6364 Matteleie | 18 743 | 17 629 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 0 | 4 125 |
| 6392 Containerleie/tømming | 8 806 | 1 573 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 8 313 | 0 |
| **Sum** | **180 635** | **205 092** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar Sms E-post | 6 670 | 6 188 |
| **Sum** | **6 670** | **6 188** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 5 305 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 9 598 | 5 628 |
| **Sum** | **9 598** | **10 933** |

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 16 482 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 174 842 | 370 696 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 41 209 | 1 910 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 8 250 | 4 249 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 31 609 | 32 757 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0 | 17 858 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 45 708 | 13 028 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 14 330 | 43 921 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 10 000 |
| 6641 Malerarbeider | 1 375 | 0 |
| 6644 Fasade/balkonger | 0 | 4 075 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 16 228 | 90 915 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 70 800 | 45 395 |
| **Sum** | **420 832** | **634 803** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 8 - Andre honorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 19 125 | 19 151 |
| 6750 Vakthold | 0 | 6 249 |
| **Sum** | **19 125** | **25 400** |

## Note 8 - Andre honorar

Konot 6714 gjelder IN avtale, rådgivning og årsmøte.

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 1 017 | 160 |
| 7770 Betalingskostnader | 3 140 | 2 912 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 5 645 | 2 627 |
| 7790 Andre kostnader | 0 | 279 |
| 7795 Husleietap | -3 | 534 |
| **Sum** | **9 798** | **6 512** |

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 280 000 | 0 | 280 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **280 000** | **0** | **280 000** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 9 601 061 | 4 223 676 | 13 824 737 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **9 601 061** | **4 223 676** | **13 824 737** |
| **Sum egenkapital** | **9 881 061** | **4 223 676** | **14 104 737** |

Konto 2259 IN innskudd fra andelseierne skal nedkvitteres og inntektsføres i takt med avdrag.
I årene før 2012 er det nedkvittert kr 3 273 187 for lite.
Dette rettes ved å nedkvittere konto 2259 med kr 3 273 187 per 31.12.2025. Videre nedkvittering vil gjøres årlig frem til lånet er fullt innfridd i 2052.
Korrigeringen er regnskapsmessig og påvirker ikke likviditeten.

## Note 11 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **12132241781** | **12114148790** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2016 | 2008 |
| Rentesats: | 5.04 % | 5.04 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2051 | 30.03.2052 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 038 000 | 68 501 330 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 205 252 | 20 066 236 |
| Avdrag i perioden: | 69 818 | 2 163 975 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **4 135 434** | **17 902 262** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 695 562 | 16 029 087 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 19 169 255 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 1 839 115 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 326 815 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **20 681 555** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **4 135 434** | **38 583 817** |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114148790 | 1 | 1 252 811 | 1 252 811 |
| | 1 | 1 186 873 | 1 186 873 |
| | 1 | 1 127 530 | 1 127 530 |
| | 2 | 1 120 936 | 2 241 872 |
| | 1 | 1 094 561 | 1 094 561 |
| | 2 | 1 087 967 | 2 175 934 |
| | 1 | 980 819 | 980 819 |
| | 1 | 923 124 | 923 124 |
| | 1 | 896 749 | 896 749 |
| | 1 | 763 774 | 763 774 |
| | 1 | 758 280 | 758 280 |
| | 3 | 741 796 | 2 225 388 |
| | 1 | 675 858 | 675 858 |
| | 1 | 263 750 | 263 750 |
| | 1 | 230 781 | 230 781 |
| | 1 | 186 822 | 186 822 |
| | 1 | 158 432 | 158 432 |
| | 1 | 147 969 | 147 969 |
| | 1 | 113 742 | 113 742 |
| | 1 | 82 422 | 82 422 |
| | 1 | 65 937 | 65 937 |
| | 1 | 61 816 | 61 816 |
| | 1 | 47 757 | 47 757 |
| | 1 | 46 659 | 46 659 |
| | 1 | 42 859 | 42 859 |
| | 1 | 42 596 | 42 596 |
| | 1 | 41 211 | 41 211 |
| | 2 | 32 969 | 65 938 |

## Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132241781 | 1 | 105 534 | 105 534 |
| | 3 | 90 341 | 271 023 |
| | 9 | 89 198 | 802 782 |
| | 4 | 89 034 | 356 136 |
| | 1 | 86 747 | 86 747 |
| | 3 | 85 440 | 256 320 |
| | 3 | 84 787 | 254 361 |
| | 9 | 68 450 | 616 050 |
| | 12 | 63 059 | 756 708 |
| | 2 | 59 792 | 119 584 |
| | 9 | 56 688 | 510 192 |

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Konto 2259 IN innskudd fra andelseiere avviker med kr 18 620 666 1/1-2025. Avviket skyldes historisk mangler i opplysninger for innskudd fra andelseiere. Siden 2012 har innskuddene blitt korrekt nedkvittert og inntektsført i regnskapet, men manglende oversikt over innfridde beløp før 2012 har ført til for høye tall i notene.
Manglende oversikt er korrigert for i egenkapitalen i 2025 med kr 3 273 187,18.
Videre nedkvittering gjøres årlig frem til lånet et frult innfridd i 2052. Korrigeringen er kun regnskapsmessig og påvirker ikke borettslagets likviditet eller faktiske økonomi.

## Note 12 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2025 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 58 066 730 |
| Innskuddskapital | 42 830 000 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **100 896 730** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **114 581 330** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Uteplassen i underetasjen - ved regn, i garasjen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Fredrik Birkenes

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 16

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på NOK 210.000 gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 210.000,- ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Fredrik Birkenes ble valgt inn som varamedlem for ett år i fjor. På valg.
Fredrik stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Fredrik Birkenes for ett år.

### 5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**
Valgt ble: styreleder

Protokoll for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Rune Fredriksen (sign.) | 20.04.2026 |
| Protokollvitne | Fredrik Birkenes (sign.) | 21.04.2026 |

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag torsdag 14.08.2025 kl. 18:00 - Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Styreleder Vibeke Strøm ble foreslått som møteleder.

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Vibeke Strøm

### 1.2 Valg av sekretær

Nina Renolen Brandzæg ble foreslått av møteleder som sekretær.

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Nina Brandtzæg

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, meldte to eiere seg.

**Vedtak:**

Valgt ble:

Rune Alexander Hansen - eier, leilighet 003

Sina Fattnes - eier, leilighet 310

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder oppsummerte antall møtende.

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 17

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Sakslisten ble godkjent.

## 2. Valg

Ut går Linda Støen (har fratrådt) og Thomas Gabler.

Nytt ønskelig styre etter valg skal være:

Vibeke Strøm - styreleder (ikke på valg)

Nina Brandtzæg - styremedlem (ikke på valg)

Nytt styremedlem på valg: Øyvind Haugen - leil 209

Nytt varamedlem på valg: Fredrik Birkenes - leil 211

**Forslag til vedtak:**

Øyvind Haugen velges som styremedlem for 2 år.

Fredrik Birkenes velges som varamedlem for 1 år.

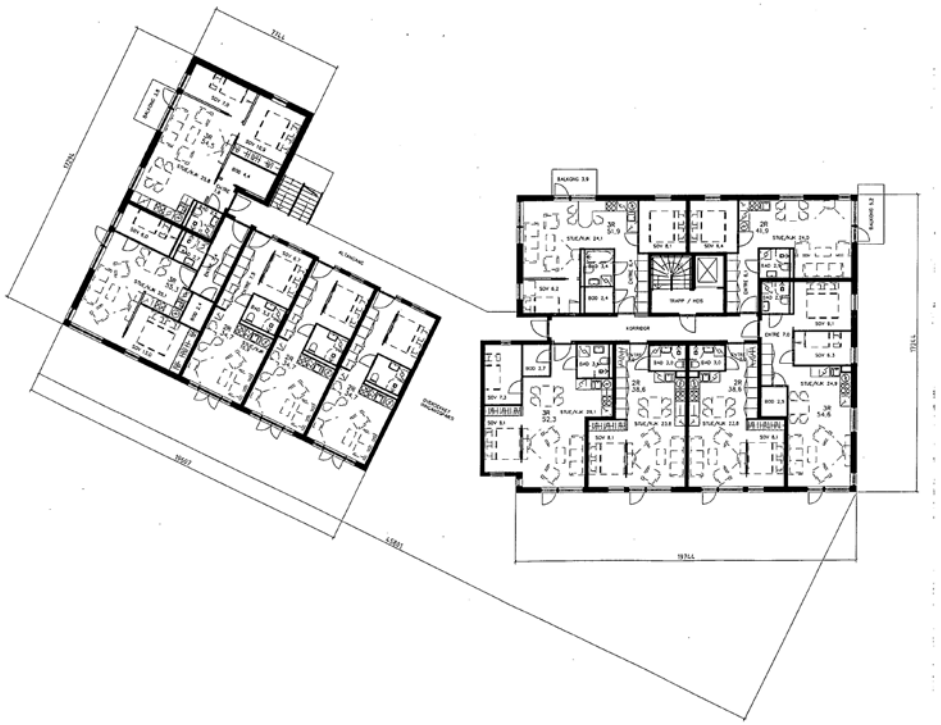
**Vedtak:**
Valgt ble: Øyvind Haugen som styremedlem for 2 år.

Valgt ble: Fredrik Birkenes som varamedlem for 1 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Vibeke Strøm (sign.) | 17.08.2025 |
| Sekretær | Nina Renolen Brandtzæg (sign.) | 19.08.2025 |
| Protokollvitne | Rune Alexander Hansen (sign.) | 17.08.2025 |
| Protokollvitne | Sina Fattnes (sign.) | 17.08.2025 |



9

MARIDALSVEIEN 221

NATURBETONG AS

FELIX ARKITEKTER AS

PLAN 1. ETG.

| | |
|---|---|
| 1:200 | ENDRINGSSØKNAD |
| TH | ØM 19.05.04 |
| ARK | AH2001301 B |

# VEDTEKTER

## for Maridalsveien 221 borettslag
## org.nr: 989 602 772

Vedtatt på generalforsamling 11.mai 2026.

Erstatter vedtekter av 10.april 2019.

## 1
## Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Maridalsveien 221 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2
## Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2.2 Sameie i andel
(1) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

### 2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at

erververen samtidig overdrar borettsinnskuddet.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 Borett og bruksoverlating

### 3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste,

sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 4 Vedlikehold

**4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, balkongdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l, samt sørge for å holde balkong, balkongdører og vinduer fri for snø.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Uteplass foran leiligheter i 1.etasje vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Terrassen skal beises en gang pr år, og senest to måneder etter styret har oppfordret til dette. Styret kan få arbeidet utført på andelseiers regning dersom andelseier ikke oppfyller sin plikt. Andelseier er ansvarlig for at brenn- og eksplosjonsfarlige stoffer, slik som gassbeholdere til grill ol, installeres og oppbevares forsvarlig. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjeller eller garasje.

(6) All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Vedlikehold og utskiftning av slikt utstyr skal bekostes av den enkelte andelseier.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved

innbrudd og uvær.

(8) Ved bruk av borettslagets forsikring må andelseier dekke egenandelen fra forsikringsselskapet dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Skader som ikke meldes styret innen rimelig tid og som på grunn av dette fører til at borettslaget ikke får kostnadene dekket av forsikringsselskap eller leverandør, kan belastes andelseier.

**4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**4-3 Bygningsmessige endringer**
(1) Andelseier har ikke anledning til å gjøre endringer på områder hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar, slikt som felles ledninger og rør, bærende konstruksjoner, ventilasjon, fasade og lignende.

(2) Ved oppussing av kjøkken og bad skal andelseier søke styret på forhånd dersom brannskiller, membraner, bærende konstruksjoner og felles rør berøres. Andelseier er ansvarlig for at nødvendige godkjenninger fra kommunen foreligger, og bærer selv alle kostnader. Andelseier er også ansvarlig for at arbeidene utføres fagmessig.

## 5
## Pålegg om salg og fravikelse

**5-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**5-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**5-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6
## Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7
## Styret og dets vedtak

**7-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer med minimum ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**7-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller

forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**7-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 8 Forretningsførsel

(1) Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

## 9 Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10
## Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11
## Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag.

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# MARIDALSVEIEN 221 BRL

**§1. FORMÅL**
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

**§2. GENERELT**
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

**§3 RO**
3.1 Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro på følgende tidspunkt:
Kl. 07.00 – 22.00 søndag til torsdag
Kl. 07.00 – 23:00 fredag og lørdag
Skal man holde selskap, skal nabovarsel henges opp på tavlene, hvor det opplyses leilighetsnr. og telefonnr, slik at man enkelt kan kontakte festansvarlig. Uansett skal det være rolig etter oppgitte tidspunkt (kl. 22/23:00). Vær spesielt oppmerksom på sommerstid med verandadøren åpen, at lydene sprer seg mye lettere. Ta hensyn.

3.2 **Banking, boring, sliping** og bruk av støyende verktøy er **kun** tillatt mellom **kl. 09.00 og kl. 19.00 på hverdager og kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager og dag før helligdag. På søndager og helligdager** er det **ikke** tillatt med noen form for oppussing som er til sjenanse for øvrige beboere. I forbindelse med oppussing, skal man umiddelbart gjøre rent etter seg i alle fellesrom, slik som korridor, trapper, heis og ved inngangspartiet hvis oppussingen har ført til rusk og rask på disse stedene.
Ved høyt lydnivå skal balkongdører og vinduer være stengt.

**§4 FELLESAREALER**
4.1 Fellarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillat å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
Fellesarealene skal ikke være oppsamlingsplass for søpleposene som er klar til kasting. Dette medfører unødig vond lukt som tilslutt sprer seg via ventilasjonsanlegget.
Vinduer, trapper og liknende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

4.2 All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger,

blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Det er **kun** tillatt å bruke selvvanningspotter på balkongene. Dette for at skittent blomstervann ikke skal renne ned til naboene under.
Balkonggulvet skal støvsuges, ikke vaskes slik at skittent vann renner ned til naboene under.
Bruk askebeger med lokk ute på verandaene, da vi har hatt store problemer med alt for mange sneiper som blåser/kastes ned til de som bor under. Husk at det kan medføre brann å kaste brennende sneiper ut fra verandene og fra gesimsene.

4.3 Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Presisering til denne paragraf:
Banking og risting av tepper skal ikke foregå på fellesareal. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkongene.
Sykler i fellesarealer henvises til anviste plasser ,brl.sykkelbod eller egen bod.

**§5. SKILTING/NØKLER**
5.1 Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for å innhente aksept fra styret før utleie finner sted. Andelshaver sørger også for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt med klistremerking på postkassene.

5.2 Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Send mail til m221brl@gmail.com og opplys nøkkelnr.
Kostnader vedrørende bestillingen faktueres andelshaver direkte.

**§6. SØPPEL**
Vi har kildesortering og alle må forholde seg til dette og legge papir i papircontainerne og øvrig søppel i sine respektive godt knyttede poser i de andre containerne. Spesialavfall skal leveres til egnede mottak av andelseierne selv og **ikke** settes i søplerommet, da renholdsarbeiderne ikke tar med seg dette.
Søppelposer skal ikke plasseres i fellesgangene da dette fører til sjenanse og vond lukt for naboene.

**§7. UTLEIE AV EGEN BOLIG**
Det skal søkes styret før utleie finner sted. Styret har egne søknadsskjemaer som sendes ut på forespørsel. Borettslagsloven gir adgang til 3 års utleie under visse forutsetninger.

**§8. DYREHOLD**
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

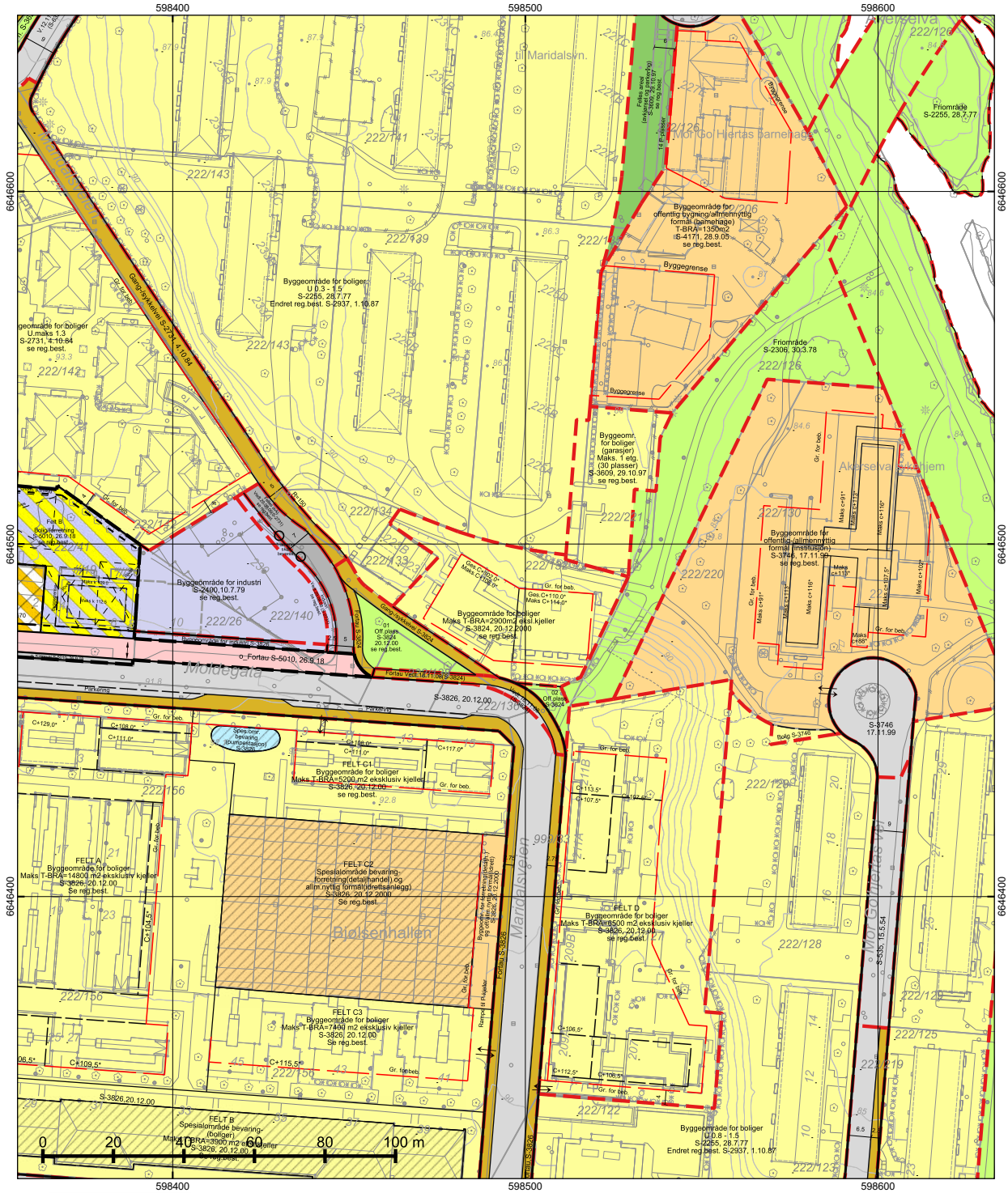
**§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER**
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via m221brl@gmail.com Anonyme henvendelser behandles ikke.

**§10. AVLØPSSYSTEMET**
Det er strengt forbudt å kaste noe annet enn toalettpapir i toalettene. Det er andelshavernes ansvar å påpeke dette for husstanden og eventuelle leieboere. Andelshaveren vil bli avkrevd utgiftene til rensing av kloakkpumpen i kjelleren, hvis denne blir tett, grunnet kasting av bleier, ansiktsservietter, bind, tamponger o.l.

**§11. GARASJEANLEGGET.**
Det er ikke tillatt å oppbevare organisk materiale i garasjeanlegget, dvs. alt utenom dekk. Ta kontakt med styret vedr. leie av parkeringsplass.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på facebook, oppslagstavle eller pr. mail når det er mest hensiktsmessig. Det er andelshvernes ansvar å få med seg informasjonen som sendes ut. Dette innebærer å informere styret om korrekt mailadr. og at alle går inn på facebook og trykker på likerknappen, slik at man får tilgang til informasjonen styret sender ut. All informasjon som etter loven skal sendes pr. post, gjøres etter forskriften.

Oslo 25.08.2025
Styret.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 164015/ 86541292
Deres ref.:
Adresse: Maridalsveien 221
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/132

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 600 |
| Seksjonert bolig | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

**Klage**

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**
Maridalsveien 221, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 132, , andelsnr. 103 i Maridalsveien 221 Borettslag med orgnr.: 989602772 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6044260142

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

# Notater

Oppdragsnummer 6044260142
Sist oppdatert 26.10.2026

Kasper Varnes
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 922 43 953
E-post: kasper.varnes@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet