

aktiv.

Maridalsveien 180B, 0469 OSLO

**Innbydende, klassisk 3-roms med
peis, store vinduer og fantastiske
lysforhold! Mulighet for leie av
parkering**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 123 338,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 914 728,-
Felleskostn.: Kr 6 616,-
Selger: Camilla Løvenskiold
Solheim
Andreas Sletteberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 68/77 kvm
Tomtstr.: 693.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 222, bnr. 113
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1008260148

Innbydende, klassisk 3-roms med peis, store vinduer og fantastiske lysforhold! Mulighet for

Velkommen til denne nydelige 3-roms leiligheten i en klassisk bygård fra 1898! Her er det moderne materialvalg kombinert med klassiske detaljer som god takhøyde, dype vinduskarmer, vedovn og pent parkettgulv. Det slippes inn mengder av ettermiddagssol i stuen, kjøkkenet og soverom 2 som gjør at leiligheten oppleves lys og trivelig - uansett årstid. Herlig morgensol strømmer inn i hovedsoverom og bad (vender inn mot bakgård).

Merk deg dette:

- Kjøkken fra 2022
- To gode soverom
- Enstavs eikeparkett
- Peisovn i stue
- God lagringsplass i tre boder
- Mulighet for leie av p-plass (ingen venteliste)
- Flott bakgård med oppgradert plattning og utemøbler
- IN-ordning (felleskostnader på kr. 5 135,- ved innbetaling)
- Umiddelbar nærhet til koselige butikker, restauranter, trening- og kulturtilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	75
Eiendomsopplysninger	78
Husordensregler	85
Vedtekter	86
Årsrapport 2026	94
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 2 kvm Bod i trapperom.

5. etasje

BRA-e: 7 kvm Loftsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,2m², en bod i trapperom på 1,6m², samt en loftsbod med gulvareal på 9,5m² og skråtak mot gulv.

Målbart areal i loftsbod = 7m², Bod arealer utgjør til sammen 9 m² BRA-E.

Kjellerbod har en takhøyde på 1,84m og er ikke måleverdig under BRA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

693.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Beliggenhet

Med både Sagene og Bjølsen som nærmeste naboer har du et mangfold av tilbud rett utenfor døren – enten du er på jakt etter hyggelige kaféer og restauranter, unike nisjebutikker, gode treningsmuligheter eller naturopplevelser i marka. Her ligger alt til rette for en aktiv og sosial hverdag.

Området byr på et rikt utvalg av populære spisesteder med hver sin særegne stil og atmosfære. Blant favorittene finner du Folkvang (tidligere Sagene Lunsjbar), Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer. Ved Sagene kirke har også Jungel Pizza etablert seg – et populært pizzeria inspirert av den klassiske New York-stilen. I nærområdet finnes dessuten flere hyggelige kaffebarer og små lokale utsalgssteder. Både Mjøl Bakeri og Norø Bjølsen Bakeri trekkes ofte frem for sitt tradisjonelle håndverk og gode service.

I Arendalsgata ligger Sagene Torg, et naturlig samlingspunkt for nærmiljøet. Her finner du blant annet et bredt utvalg av frukt og grønt, samt en innholdsrik ferskvaredisk. Torget er svært populært blant lokalbefolkningen og vel verdt et besøk.

Et annet sjarmerende tilskudd i området er Mysterud Bar – et unikt møtested med lokal forankring. Navnet er en hyllest til den tidligere jernvarebutikken som holdt til i lokalene gjennom flere generasjoner. Baren ble etablert av fem lokale Sagene-gutter som selv vokste opp med Mysterud som en del av nærmiljøet. I dag tilbyr stedet et godt utvalg av lokale øl fra Oslo-bryggerier, spennende viner og klassiske cocktails.

Fra boligen kan du nyte hyggelige spaserturer langs Akerselva, med enkel tilgang til både Grünerløkka og Nydalen. Området byr på flotte grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter, med blant annet Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka idrettsanlegg i nærheten. Sistnevnte tilbyr volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og flotte joggeløyper – og vinterstid prepareres det også skispor her.

For studenter og ansatte innen utdanning er beliggenheten svært attraktiv, med kort vei til blant annet BI Nydalen, Universitetet i Oslo på Blindern, OsloMet, Tannlegehøgskolen, Veterinærhøgskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektthøgskolen.

Treningstilbudene er også mange. På Sagene finner du SATS, mens Myrens Sportssenter på Torshov tilbyr både treningssenter, squash og et av landets beste klatresentre.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med busslinjene 20, 34, 37 og 54 i nærheten. Fra Sandaker og Torshov går det trikk, og både Nydalen og Storo tilbyr T-baneforbindelser. Flybussen til Gardermoen stopper dessuten både i Arendalsgata, på Torshov og ved Torshovparken.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Leilighetens etasjeskille er utført i tre.

Bygget har et saltak i trekonstruksjon, som er tekket med takstein.

Vinduene i boligen har 2-lags glass i treammer.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er observert noe avskalling på utforinger til vindu på bad.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørblad mot ett soverom tar i karm/ terskel.

- Våtrom - Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom - Leilighet > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Det er på badegulvet målt 18 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

- Våtrom - Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Våtrom - Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det mangler drenering fra innebygget systerne.

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

- Våtrom - Leilighet > Bad > Ventilasjon
Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk
Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/
mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken.
Ved manglende monterte tettemuffer, vil evt. lekkasjevann renne ut på kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert over 30 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue/kjøkken, samt skjevheter i øvrige rom.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Beskrivelse: Kondens på vinduene når det er veldig kaldt. Utfordringen har blitt løst med innkjøp av lufttørker.

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?

Ja

Firmanavn: Pelias, 2025

Beskrivelse: Det ble observert faraomaur i noen leiligheter (ikke denne leiligheten) mai 2025. Skadedyrbekjemper (Pelias) håndterte situasjonen, og det har ikke blitt observert maur eller andre skadedyr siden.

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

Ja

Firmanavn: Usikker, 2026

Beskrivelse: Fasaden av eiendommen (nederste del av fasaden) blir behandlet nå, og i månedene fremover. Dette blir betalt av boenhetene og styret (ingen kostnader for neste eier).

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod med gulvareal på 5,2m², en bod i trapperom på 1,6m², samt en loftsbod med gulvareal på 9,5m².

Standard

ENTRÉ

Lys og romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er også plass til andre oppbevaringsløsninger som skoskap, kommode, knagger etc.

Dørcallinganlegg med portåpner.

STUE

Svært romslig stue med tre store vinduer som gir gode, innvendig lysforhold, samt en hyggelig utsikt. Flotte møbleringsmuligheter med god plass til sofaseksjon og tilhørende møblement. Rikelig med plass til større spisebord for hyggelig sammenkomster. Flott, moderne peisovn varmer godt på kaldere høst- og vinterkvelder.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2022 med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med kullfilter. Komfyrvakt er montert over platetopp. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap er integrert i innredningen.

BAD

Flislagt baderom fra 2008 med gulvvarme. Veggene er belagt med fliser, og himlingen har malte plater med innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, og veggmontert wc. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av naturlig avtrekk fra ventil med tilluft via spalte under dørbildet.

SOVEROM

2 romslige soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Store vinduer som gir flotte lysinnslipp. Stor garderobeløsning på ett soverom gir gode muligheter for oppbevaring.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte flater belagt med plater.

Himling: Malte plater i alle rom. Det er stukkatur med rosetter i stue. Takhøyden er målt opp mot 2,74 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilkobling med Pex-rør fra 2008. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra 2008.

- Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluftsventiler i vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.
- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin på bad
- Veggmonterte hyller og lamper (gjennomgående for hele leiligheten)
- Taklamper (gjelder både pendler og vanlige taklamper)

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet ble utført via tidligere eier.
- Nye gulv

2010:

- Pipeløp i stue er innvendige rehabilitert i 2010 med nye syrefaste stålrør.

2008:

- Badet ble rehabilitert i privat regi i 2008 i henhold til tidligere eier med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2015:

- Nye vinduer og dører

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget Maridalsveien 180 har kollektiv avtale med Global Connect på fiber.

Parkering

Borettslaget Maridalsveien 180 er medlem i Larviksgata vel, som disponerer ca. 20 faste- og flexiplasser i privat vei utenfor. Gebyret betales til velet, ikke gjennom borettslagets fellesutgifter. Plassene koster hhv. 6 950 pr. år (fast) og 1900 kroner pr.

år (flexi). I følge styreleder i vellet er det ingen på venteliste for fast plass og 1 på venteliste for flexiplass (forbehold om endringer, informasjonen gitt er pr. 22.05.16).

Kjøper må selv ta kontakt med Larviksgata vel for å få P-plass/sette seg på venteliste. De faste plassene er nummererte og ligger på sørsiden av gata. Flexiplassene er de markerte plassene på gatas nordside, med unntak av tre korttidsplasser, markert med skilting.

Se <https://larviksgatavel.no/> for mer informasjon.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringszone A, B, C, D og E):

-Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 79162531

Diverse

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

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

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

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

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

INTERVJU MED SELGER:

Strømforbruk?

Vi har Norgespris. Leiligheten er i fjerde etasje, så man får en del varme fra leiligheten under. Peisen varmer også godt i stuen på kalde vintre.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten våren 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenhet, sjarm, takhøyde, god planløsning, parkering, god bodplass, samt vesentlige oppgraderinger som var gjort av forrige eier.

Hvorfor skal dere flytte?

Voksende familie og derav behov for mer plass.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi har trivdes svært godt i leiligheten, og har hatt utallige med gode stunder her. Den selges med litt sorg, og vi kommer til å savne den veldig. Hyggelig naboskap, bakgård som nytes gjennom hele våren og sommeren, og en leilighet med såpass fint lys skal man lete lenge etter.

Hva har dere likt best med området?

Vi kommer til å fortsette å bo i området, siden vi liker det så godt. Nærhet til byen, men samtidig rolig. Massevis av parker og grøntområder, fine turer langs Akerselva, og hyggelige kafeer i området.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Snø, julegrantenning og julestemning både i bakgården og gjennom hele bydelen.

Vår: Trær som blomstrer i hele området, og året første utepils på Tiffanys rundt hjørnet.

Sommer: Solen som skinner gjennom hele leiligheten vår, og deilige turer langs Akerselva opp til Frysja.

Høst: Nydelige farger og høststemning i Bjølsenparken.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys, sjarmerende, og vakker.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 790 000

Omkostninger kjøper

6 790 000 (Prisantydning)

123 338 (Andel av fellesgjeld)

6 913 338 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

6 914 728 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 923 628 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 926 428 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 620 019 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 480 076 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold etc.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 6 616 kr i måneden.

Herav:

- Avdrag IN lån: 835,61,-
- Renter IN lån: 645,85,-
- Global Connect Fiber: 279,-
- Felleskostnader: 4 856,-

I felleskostnadene inngår varmtvann, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

I mai, juni og juli 2026 kreves det i tillegg til felleskostnader en kapitalinnkalling på kr. 7 837,- pr. mnd for oppussingspakke. (Se mer informasjon om dette under "Om borettslaget").

Ved innbetaling av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre ca. kr. 5 135,-.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 616

Andel Fellesgjeld

Kr 123 338

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Handelsbanken 332

Lånenummer: 8398.71.55275

Rest lånebeløp: 1 312 331,09

Andel restsaldo: 119 154,46

Innfrielsesdato: 15.02.2035

Rente type: 6.50%

Andel fellesformue

Kr 44 072

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET MARIDALSV 180

Organisasjonsnummer

953662477

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Borettslaget Maridalsveien 180 er et borettslag i Oslo kommune. Borettslaget består av 16 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 953662477. Forretningsfører er ECIT NORIAN AS.

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS

- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold
- Faraomaur-sanering i alle 16 enheter gjennom PELIAS.
- Forsikringsavtalen med Gjensidige er fornyet med forbedrede vilkår.
- Feilmelding på brannalarmsystemet ble utbedret.
- Årskontroll av brannalarmsystemet i februar 2026.
- Oppdatert HMS-plan og HMS-sjekklister.
- Det er gjennomført flere rådgivningstimer med Murbyen (byggningsvernsenter for Norges historiske murbygninger), og konsulent derfra har gjennomført befaringsavtale av bygget.
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med oppussing av ytre fasade.
- Signert kontrakt med entreprenør for rehabilitering av ytre fasade, med tentativ oppstartsdato april/mai 2026.
- Montert utendørs stikkontakt.
- Oppfølging og fasilitering av pågående forsikringssak grunnet vannlekkasje i 4. etasje i Boppgangen fra desember 25.
- Vaske og beise platt og utemøbler slik at området er klart til bruk på dugnad 11. mai.

Styret opplyser på e-post pr. 22/05 at de holder på med en oppussingspakke akkurat nå, hovedsaklig oppussing av deler av fasade. Ifølge planen skal arbeidet være ferdig 20. juni, men det har vært noe forsinkelser, så det kan hende vi må regne med arbeid tom midten av juli. Arbeidet finansieres av kapitalinnkrevning. Det vil være stillas oppe under visningsperioden, men dette vil være borte etter midten av juli 2026.

Se protokoll fra ekstraordinær generalforsamling (ligger vedlagt), der de vedtok å gå for alternativ B2, kostnadsfordeling per andel per måned (3 mnd) og detaljer i oppussingspakke B2, i vedleggene.

I tillegg skal det gjøres noe arbeid i kjeller pga. skeiv grunnstein i inngangspartiet/buegangen. Dette har de ikke prosjektert enda, men ambisjonene er å bruke borettslagets allerede oppsparte egenkapital på dette.

Taket må etter hvert byttes, og styret må undersøke langtidssparing eller plan for dette. Dette kommer ikke til å bli gjort i nærmeste fremtid, men kanskje innen 10 år. Ingen vedtak i styret eller generalforsamling på dette ennå.

Bygget er ellers i relativt god stand.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har IN-ordning på felleslånet. IN står for individuell nedbetaling. Med en IN-ordning kan du selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Du kan enten betale ned alt med én gang, eller nedbetale fellesgjelden på bestemte forfall. Konferer med megler eller ta kontakt med forretningsfører for mer info rundt nedbetaling.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget Maridalsveien 180 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Borettslaget Maridalsveien 180 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (246 320,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (402 780,-)

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(3) 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(4) 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 takterrasser, verandaer, balkonger o.l.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer andelseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(8) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter.

Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 113 i Oslo kommune. Andelsnr. 13 i BORETTSLAGET MARIDALSV 180 med orgnr. 953662477

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

06.06.1931 - Dokumentnr: 1931/990812-1/105 - Best om garasje/parkering

27.10.1983 - Dokumentnr: 1983/511552-1/105 - Best. om adkomstrett

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

03.06.1988 - Dokumentnr: 1988/36621-1/105 - Bruksrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 18

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 98

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 100

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 101

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 117

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

Med flere bestemmelser

02.02.2015 - Dokumentnr: 2015/91919-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 368 000

Panthever: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

07.07.2023 - Dokumentnr: 2023/731203-1/200 - Pantedokument

BELØP: NOK 6 315 000

PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for Maridalsveien 180, datert 01.04.1932.
Det foreligger også ferdigattest for rehabilitering, datert 19.12.1994.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

-Vegg mellom kjøkken og stue er delvis åpent opp i senere tid.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig m.tilh. anlegg

Eiendommen følger endret reguleringsplan S-2358 for kvartalene på Bjølsen, som regulerer området til boligformål. Eiendommen er også berørt av detaljregulering S-5142 for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett.. 11.10.1978

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealbruk Indre by (utviklingsområder).

Vernestatus for Maridalsveien 180B: Kommunalt listeført (tidligere kjent som Gul liste).

Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings- etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i henhold til kommuneplanen. I tillegg berøres eiendommen av hensynssone H740_5 for sikring av høyspentanlegg i henhold til reguleringsplan S-5142.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,85% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger/overtagelse: kr. 3 750,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 900,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

24.05.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Maridalsveien 180B , 0469 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 113

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 24.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26155

Eiendomsverdi ref nr: RU4875

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

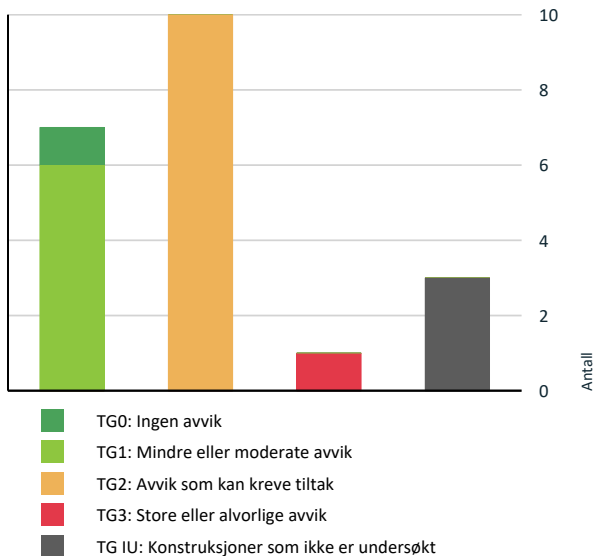
Opplysninger fra tidligere salg:

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, vegg mellom stue og kjøkken er åpnet opp.

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

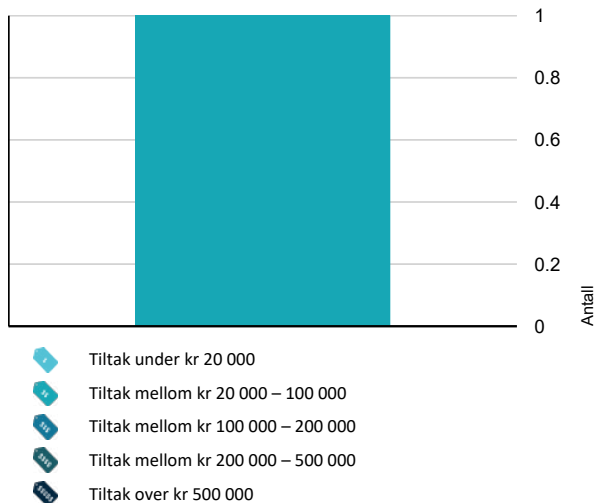
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Maridalsveien 180 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1898

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet ble utført via tidligere eier.
2008	Bad	Badet ble rehabilitert i privat regi i 2008 i henhold til tidligere eier med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone.

UTVENDIG

TG 10 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

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

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

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

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe avskalling på utforinger til vindu på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov oppgradering av karmen.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater belagt med plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Det er stukkatur med rosetter i stue.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,74 m.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert over 30 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue/kjøkken, samt skjevheter i øvrige rom.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe tilknyttet peisovn i stue, montert ny i senere tid, ukjent år.
Pipeløp i stue er innvendige rehabilitert i 2010 med nye syrefaste stålrør.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Det er glassfelt i dørblad mot ett soverom.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot ett soverom tar i karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør justeres/høvles,
for at hengsler ikke skal slites unødige.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2008 i følge opplysninger fra tidligere salg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

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

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er på badegulvet målt 18 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

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

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er plassert i dusjsonen. Det er uvisst hva slags tettesjikt som er benyttet bak fliser.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner bør oppgradering forventes med bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnische

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppfylle dagens krav til forskrift må det, etableres lekkasje sikring fra sisternen. Eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget sisternen. Ref. TEK.97.

LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 44 % relativ fuktighet i veggskille. Verdier fremstår som normale ut i fra prosent og temperatur.

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

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



Verdier av måling

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Rørproplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

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

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken. Ved manglende monterte tettemuffer, vil evt. lekkasjevann renne ut på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Rørropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

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

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon er opplyst å fungerer tilfredsstillende,
ut i fra byggeår.

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav
med ventilasjon i eldre bygårder.

Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse
og at konstruksjoner må forbli, eller manglende
konstruksjonsmessige muligheter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

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

TGIU Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår.

Tilstandsrapport

Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Kjøkken ble oppusset i 2022 av en tidligere eier, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	68			68	
Loftsbod		7		7	
Kjellerbod					
Bod i trapperom		2		2	
SUM	68	9			
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	
Bod i trapperom		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,2m², en bod i trapperom på 1,6m², samt en loftsbod med gulvareal på 9,5m² og skråtak mot gulv.

Målbart areal i loftsbod = 7m²,

Bod arealer utgjør til sammen 9 m² BRA-E.

Kjellerbod har en takhøyde på 1,84m og er ikke måleverdig under BRA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent,

det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

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

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

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

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at

dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Opplysninger fra tidligere salg:

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, vegg mellom stue og kjøkken er åpnet opp.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Camilla Løvenskiold Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	113		0	693.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Maridalsveien 180B

Hjemmelshaver

Borettslaget Maridalsveien 180

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953662477		Ecit Norian	Sletteberg Andreas, Solheim Camilla Løvenskiold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: parkett og laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, en bod i trapperom, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	22.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Sletteberg, Andreas

18.05.2026

✓ Signed

bankID

Solheim, Camilla L

18.05.2026

✓ 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

Camilla Løvenskiold Solheim

Andreas Sletteberg

Boligen

Maridalsveien 180B

0469 OSLO

0301-222/113/0/0

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



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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Kondens på vinduene når det er veldig kaldt. Utfordringen har blitt løst med innkjøp av lufttørker.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Det ble observert faraomaur i noen leiligheter (ikke denne leiligheten) Mai 2025. Skadedyrbekjemper (Pelias) håndterte situasjonen, og det har ikke blitt observert maur eller andre skadedyr siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Pelias leverte spesialåte i hver leilighet ila 4 besøk. Dette tok livet av instektene, og de har ikke blitt observert siden. Ingen insekter ble noen gang observert i denne leiligheten.

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2026

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Fasaden av eiendommen (nederste del av fasaden) blir behandlet nå, og i månedene fremover. Dette blir betalt av boenhetene og styret (ingen kostnader for neste eier)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Maridalsveien 180B - Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Enslige**



Offentlig transport

Advokat Dehli plass Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

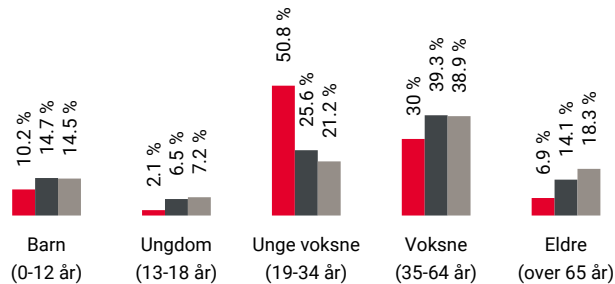
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 47 barn	2 min 0.1 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Joker Bjølsen Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Maridalsveien Søndagsåpent	2 min 0.2 km



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 naboeene 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 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



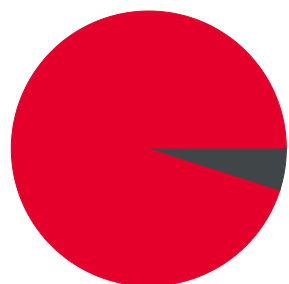
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.3 km
	Bjølsenparken basketbane Ballspill	4 min	0.3 km
	SATS Sagene	9 min	
	Sandaker Treningssenter	9 min	

Boligmasse



■ 96% blokk
■ 5% annet

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

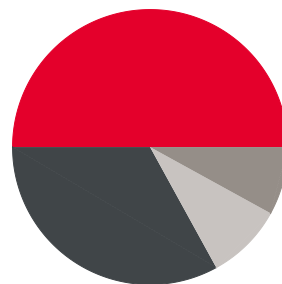
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	9 min
	Vitusapotek Bjølsen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 50% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 8% 13-15 år
■ 9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

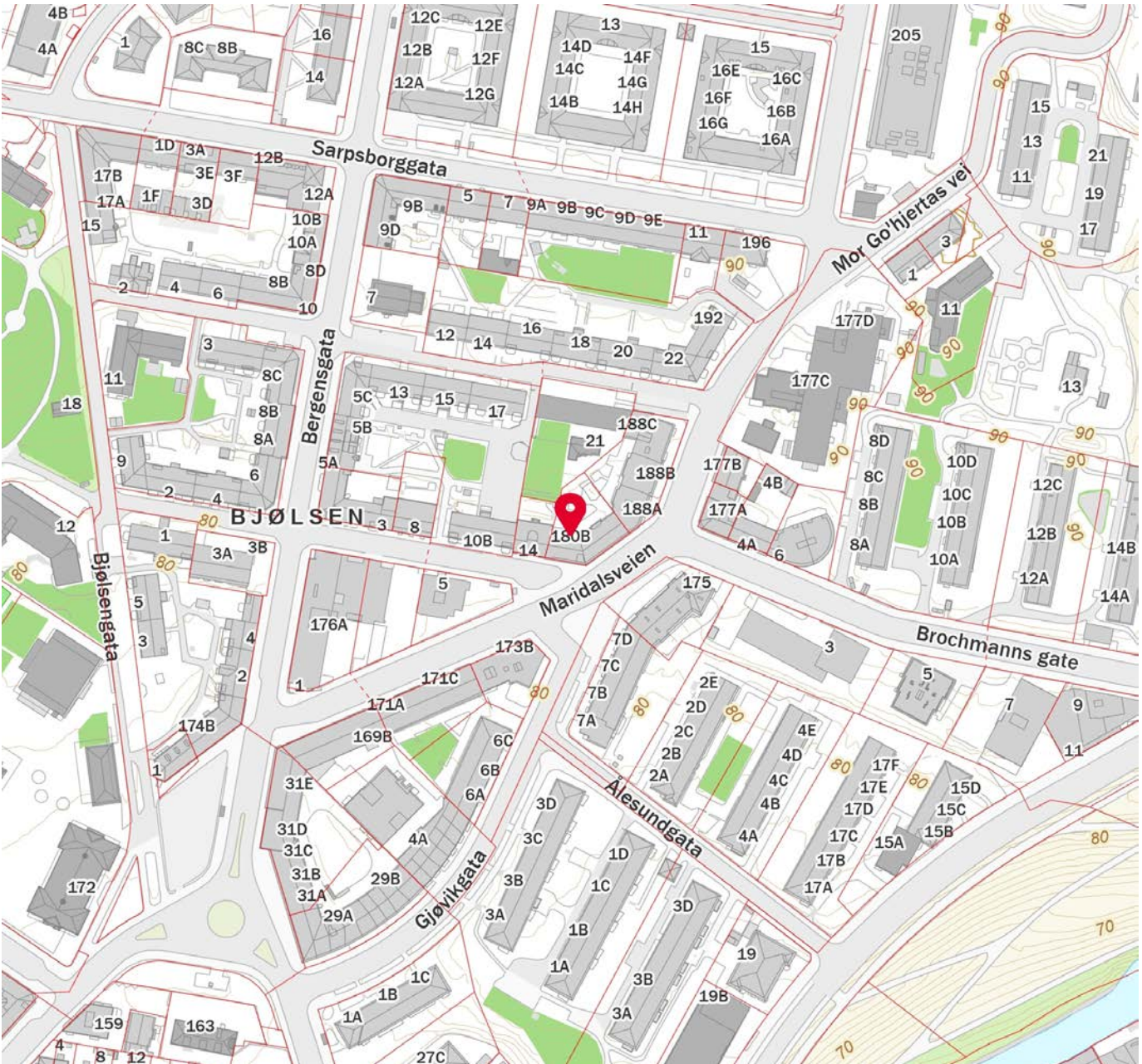


0% 68%

■ Bjølsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Gabrielsen & Partners Løkka AS
c/o Aktiv
0552OSLO

Deres ref.: 1008260148
Vår ref.: 372-1-13/9749
Dato: 18.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Maridalsveien 180.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Borettslaget Maridalsveien 180
Organisasjonsnummer:	953662477
Gårds- og bruksnummer:	222 / 113
Seksjons-/andelsnummer:	13
Adresse:	Maridalsveien 180 B, 0469 OSLO
Eier/medeier:	Solheim, Camilla Sletteberg, Andreas

FELLESKOSTNADER

Kapitalinnkalling vedlikehold	7 837.00
Lån nr: 8398.71.55; Lån nr: 8398 71 55; Avdrag IN lån	835.61
Lån nr: 8398.71.55; Lån nr: 8398 71 55; Renter IN lån	645.85
Global Connect Fiber	279.00
Felleskostnader	4 856.00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 14 453.46

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	kr. 123 338
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 44 072

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken 332
Lånummer:	8398.71.55275
Rest lånebeløp:	1 312 331.09
Innfrielsesdato:	15.02.2035
Rente type:	6.50%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken 332
Lånummer:	8398.71.55275
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.50%, Flytende rente
Restsaldo:	kr 119 154,46
Innfrielseslån:	15.02.2035

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei. Borettslaget Maridalsveien 180 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja.
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 79162531
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget Maridalsveien 180 disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget Maridalsveien 180 har inngått kollektiv avtale med Global Connect på fiber. Har du spørsmål så kontakt Global Connect 38 99 01 00.
Sikringsordning:	Borettslaget Maridalsveien 180 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2015 Nye vinduer og dører
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 18.05.2026:	kr. 0.00
--	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Maria Rundhaugen Tesaker
Epost:	maridalsveien180@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAG MARIDALSVEIEN 180

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte andelseiers rettigheter og plikter i borettslaget. Husordensreglene tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø i borettslaget.

1. Generelt

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte andelseiers rettigheter og plikter i borettslaget. Husordensreglene tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø i borettslaget. De er viktige for fellesskapet, og brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseierens forpliktelser, jf vedtektenes pkt 6-1.

2. Ro i leilighetene

Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leiligheten fra mellom kl 2200 og 0600.

Støyende aktiviteter som bruk av slagdrill, hammer og lignende kan likevel bare gjøres mellom kl 0800 og 2000 på hverdager. Skal slikt arbeid foregå over en viss tid, bør naboene varsles f eks ved et enkelt oppslag.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra alle naboer over, under og ved siden.

3. Låsing av dører, orden i ganger etc

Inngangsdørene skal være låst. Det samme gjelder dører til kjellere. Det er alle beboeres plikt å sørge for at dette overholdes.

Ski, kjelker, sykler, etc eller ting som skal kastes, må ikke settes i trapperom eller ganger. Sportsutstyr settes i boder for dette formålet eller oppbevares hos den enkelte. Ting eierne ikke lenger ønsker, kastes umiddelbart eller oppbevares hos den enkelte til borettslaget leier container, den enkelte har tid til bortkjøring mv. Naboer skal slippe å møte andres utbrukte gjenstander, gamle aviser osv.

Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

4. Søppel

Husholdningsavfall kastes i egen beholder i bakgården. Avfallet må pakkes forsvarlig inn. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet, jf forrige punkt.

5. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

6. Ta hensyn til naboene

Det henstilles til beboerne å gi beskjed til nærmeste naboer når man skal ha større fester. Husk at i sommerhalvåret med åpne vinduer og verandadører høres både værmelding, musikk mv mye bedre. Vi hensyn.

Grilling med kull på verandaene og takterrassene er ikke tillatt.

7. Meldinger til beboerne

Meldinger fra borettslagets styre gjennom rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

styret

**VEDTEKTER
FOR
BORETTLAGET MARIDALSVEIEN 180**
(org.nr. 953 662 477)

vedtatt på generalforsamling 26.05.2020
og endret på generalforsamlingen 3. mai 2023 i medhold av Lov om borettslag
av 06.06.2003 nr. 39

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslag Maridalsveien 180 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 16 andeler, pålydende kr 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

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. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

(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. Forkjøpsrett – Borettslaget har ikke bestemmelser og forkjøpsrett.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

4-2 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 opptil 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.

- (3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- (4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (5) 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.
- (6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor borettslaget og de øvrige andelseierne.

5. Vedlikehold

5-1 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- (3) 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 takterrasser, verandaer, balkonger o l.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer andelseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.
- (7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt

(8) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

(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.

5-2 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.

5-3 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-8 (2) og borettslagsloven § 8-9.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

5-4 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av borettslagets felles bygningsforsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

7-2 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre generalforsamlingen vedtar noe annet. Varamedlemmer 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.

8-2 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.

8-3 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 ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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 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 møtet og frist for innmelding av saker

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

9-4 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret 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.

(2) 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 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 9-4 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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 borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 180
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 180

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 06.05.2026

Tidspunkt: 17.00

Sted: Ståle Jønsberg, 1 etg. i oppgang B.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 35 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Ståle Jønsberg	På valg: 2026
Styremedlem	Maria Rundhaugen Tesaker	På valg: 2027
Styremedlem	Thea Schjøll Munck	På valg: 2026
Varamedlem	Alba de Figueiredo Lykke	På valg: 2026
Larviksgata Vel	Gustav Støren Weden	På valg: 2027

Kandidater til styreverv:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat:

Maria Rundhaugen Tesaker stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidater:

Alba de Figueiredo Lykke stiller til valg som styremedlem for to år.

Therese Jensen stiller til valg som styremedlem for ett år.

Det skal velges ett varamedlem. Det foreslås følgende kandidat:

Ståle Jønsberg stiller til valg som varamedlem for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

ÅRSRAPPORT

2025

Borettslaget Maridalsveien 180



1. Innledning

Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i Borettslaget Maridalsveien 180 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet

Navn: Borettslaget Maridalsveien 180

Organisasjonsnummer: 953662477

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer: 222 / 113

Fakturaadresse

E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Borettslaget Maridalsveien 180
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Ståle Jønsberg
Styremedlem	Maria Rundhaugen Tesaker
Styremedlem	Thea Schjøll Munck

Varamedlem Alba de Figueiredo Lykke

4. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Jeanine Tysland.

Kontaktinformasjon

Telefon: 22 91 14 86

E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS.

5. Forsikringer

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 79162531.

6. Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold
- Faraomaur-sanering i alle 16 enheter gjennom PELIAS.
- Forsikringsavtalen med Gjensidige er fornyet med forbedrede vilkår.
- Feilmelding på brannalarmsystemet ble utbedret.
- Årskontroll av brannalarmsystemet i februar 2026.
- Oppdatert HMS-plan og HMS-sjekklistene.
- Det er gjennomført flere rådgivningstimer med Murbyen (byggningsvernsenter for Norges historiske murbygninger), og konsulent derfra har gjennomført befaringsavtale av bygget.
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med oppussing av ytre fasade.
- Signert kontrakt med entreprenør for rehabilitering av ytre fasade, med tentativ oppstartsdato april/mai 2026.
- Montert utendørs stikkontakt.
- Oppfølging og fasilitering av pågående forsikringssak grunnet vannlekkasje i 4. etasje i B-oppgangen fra desember 25.
- Vaske og beise plating og utemøbler slik at området er klart til bruk på dugnad 11. mai.

7. Regnskap 2025

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntekter

Samlede inntekter for 2025 er kr 1 133 989. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:

De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 920 701. De største kostnadspostene er:

- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Kabel-TV og bredbånd
- Løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

Resultat

Driftsresultatet for 2025 er kr 213 288.

8. Budsjett 2026

Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholds nivå.

Borettslaget Maridalsveien 180 budsjetterer med samlede inntekter på kr 1 133 866. Dette er en økning sammenlignet med budsjettet tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på Kommunale avgifter, forsikring og generell drift.

De totale driftskostnadene er beregnet til kr 802 546. Det betyr at Borettslaget Maridalsveien 180 planlegger et positivt driftsresultat før finansposter.

9. Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Borettslaget Maridalsveien 180

Borettslaget Maridalsveien 180

2025

Document ID: 7956d1f7-b7f2-40cb-a167-04ad695c45d7

Årsregnskap for Borettslaget Maridalsveien 180

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 132 488	1 092 416	1 157 126	1 133 866
Andre inntekter		1 500	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER	1	1 133 989	1 092 416	1 157 126	1 133 866
Lønn og personalkostnader	2	39 935	39 935	39 935	39 935
Vaktmestertjeneste		9 750	62 317	10 000	4 700
Renhold		92 856	52 135	83 000	96 200
Kabel-TV/Bredbånd		68 057	94 558	64 700	53 568
Kommunale avgifter		205 764	190 276	209 300	211 400
Strøm og nettleie		80 397	77 946	86 400	92 300
Andre driftskostnader	3	2 727	4 108	1 000	2 100
Reparasjon og vedlikehold	3	141 644	22 278	41 200	30 000
Eksterne tjenester	3	92 060	94 788	81 700	85 800
Serviceavtaler	3	19 753	22 298	23 200	20 600
Forsikringer		147 042	133 857	145 800	147 293
Andre kostnader	3	20 715	13 212	15 700	18 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		920 701	807 709	801 935	802 546
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		213 288	284 707	355 191	331 320
Innbetaling av IN-lån		267 448	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		480 736	284 707	355 191	331 320
Finansinntekter		29 324	17 982	0	0
Finanskostnader		107 280	125 378	118 000	85 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		-77 956	-107 396	-118 000	-85 000
ÅRSRESULTAT		402 780	177 311	237 191	246 320
Resultat		402 780	177 311	237 191	246 320
Overført annen egenkapital		402 780	177 311	0	0
SUM DISPONERT		402 780	177 311	0	0

Document ID: 7956d1f7-b712-40cb-a167-04ad695c45d7

Balanse

Borettslaget Maridalsveien 180

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	4 389 795	4 389 795
Sum varige driftsmidler		4 389 795	4 389 795
Sum anleggsmidler			
		4 389 795	4 389 795
Kundefordringer		8 587	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 825	64 235
Sum fordringer		14 412	64 235
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	689 021	594 172
SUM OMLØPSMIDLER		703 434	658 407
SUM EIENDELER		5 093 229	5 048 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		2 443 899	2 041 119
Sum opptjent egenkapital		2 443 899	2 041 119
SUM EGENKAPITAL	6	2 443 899	2 041 119
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 358 410	1 734 038
Borettsinnskud		1 252 300	1 252 300
Sum annen langsiktig gjeld	8	2 610 710	2 986 338
Leverandørgjeld		10 159	7 390
Annen kortsiktig gjeld		28 461	13 356
Sum kortsiktig gjeld		38 620	20 746
SUM GJELD		2 649 330	3 007 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 093 229	5 048 202

OSLO,
Borettslaget Maridalsveien 180

Ståle Jønsberg
Styrets leder

Maria Rundhaugen
Styremedlem

Thea Schjøll Munck
Styremedlem

Disponible midler

Borettslaget Maridalsveien 180

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	637 662	573 961
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	402 780	177 311
Endring langsiktige lån	-375 628	-113 610
B. Årets endring i disponible midler	27 152	63 701
C. Disponible midler pr. 31.12.	664 814	637 662

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	14 412	64 235
Kontanter og Bank	689 021	594 172
Omløpsmidler	703 434	658 407
Kortsiktig gjeld	-38 620	-20 746
Disponible midler	664 814	637 662

Disponible midler for Borettslaget Maridalsveien 180

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom. Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter		2025
Fakturerte felleskostnader		853 429
Fakturert renter og avdrag		215 460
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd		63 600
Andre inntekter		1 500
Sum driftsinntekter		1 133 989

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum lønnskostnader	39 935	39 935

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader		2025
Andre driftskostnader eiendom		2 727
Sum andre driftskostnader		2 727

Reparasjon og vedlikehold		2025
Rep. og vedlikehold bygning		116 800
Brannvarsling og skallsikring annet		6 719
Egenandel forsikring		10 000
Sesongarbeider på uteområder		8 125
Sum reparasjon og vedlikehold		141 644

Eksterne tjenester	2025
Honorar for revisjon	18 681
Andre konsulenthonorarer	21 556
Forretningsførsel og regnskap	42 260
Tredjepartsopplysninger	5 313
Annen fremmed tjeneste	4 250
Sum eksterne tjenester	92 060

Serviceavtaler	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	7 494
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	12 259
Sum serviceavtaler	19 753

Andre kostnader	2025
Lisens og systemkostnader	6 119
Kontingent	2 517
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	7 313
Bank- og kortgebyrer	2 960
Annen kostnad	1 000
Tap på fordringer	305
MVA-kostnader fra inkassoselskap	501
Sum andre kostnader	20 715

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	4 389 795
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 389 795
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi 31.12.	4 389 795
<hr/>	
Årets avskrivninger	0
Sum av- og nedskrivninger	0

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om reparasjon og vedlikehold. Tomteverdien er inkludert i den bokførte verdien av bygningene. Tomten er bokført til kr 0.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	270 675
Plasseringskonto	418 346
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	689 021

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-.

Note 6 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	2 041 119
Årsresultat	402 780
Saldo 31.12	2 443 899

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	3 368 000
Restlån per 01.01.	1 734 038
Nedbetalt i år	375 628
Restsaldo per 31.12.	1 358 410

Låntype: Annuitetslån
Innfrielse: 2035
Renter: 6,5 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 1 358 410,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 717 536,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Note 8 Pantstillelse

	2025
Pantelån	1 358 410
Borettsinnskudd	1 252 300
Restsaldo per 31.12.	2 610 710

Borettsinnskudd er ikke tinglyst.

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 180

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Maridalsveien 180

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap for 2025• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Presisering

Vi viser til note 8 i årsregnskapet som informerer at borettsinnskuddet på kr 1 252 300,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 12YP3-KV0FZ-K49IK-KHIU1-BY3ZX-XUCOL

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-20 09:06:03 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 12YP3-KV0FZ-K49JK-KHIU1-BY3ZX-XUCOL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillits tjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Maridalsveien 180 953662477

Møtedato: onsdag, 4. mars 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Leilighet H0101, B-oppgangen
(styreleder Ståles leilighet)

Møtet ble åpnet av: Ståle Jønsberg

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ståle Jønsberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thea Schjøll Munck foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Christian Hagen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

14 andelseiere

1 fullmakter

Totalt 15 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Innkomne saker

2.2 Rehabilitering av nedre del av ytre fasade + tillegg

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Styret viser til tilstandsrapporten fra 2022, som pekte på flere nødvendige vedlikeholdstiltak i borettslaget. Siden den gang har styret arbeidet systematisk med å følge opp rapporten, og har gjennomført flere av tiltakene fortløpende – med vekt på de mest presserende og kostnadseffektive tiltakene først. Nå har vi kommet til et punkt der det er nødvendig å ta tak i den nederste delen av fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata.

Styret har i 2025-2026 hatt befaringer og dialog med Murbyen Oslo og aktuelle entreprenører med erfaring fra vedlikehold og restaurering av eldre murgårder.

De ulike alternativene for oppussing er kategorisert som A, B1, B2 og C, der alternativ C er absolutt minimumsalternativ. Alternativ C må derfor gjennomføres uansett, mens alternativene A, B1 og B2 inkluderer ekstra tiltak som tillegg. Prisestimater per pakke finnes i vedlegg 1.

Pakke C – nødvendig vedlikehold (minimumstiltak)

- Reparasjon (vask, pussing og maling) av nedre del av fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Gipsplomber for kontroll av eventuell videre bevegelse av utsklidd grunnstein i portrommet
- Rens av takrenner
- Leie av brakke og WC til håndverkere
- Leie av riggplass til brakke, WC og utstyr
- Oppsett av utekontakt

Tiltak som er nødvendige for å stanse pågående forfall og oppfylle borettslagets vedlikeholdsplikt, jf. vedtektene punkt 5.2.

Pakke B2 – nødvendig vedlikehold + utvalgte tillegg

Pakke B2 omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer noe mer enn nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft til en fornuftig kostnad.

Pakke B1 – nødvendig vedlikehold + utvalgte tillegg

Pakke B1 omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 1. og 2. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft. Sinkbeslag skal ifølge entreprenør forlenge levetiden på fasaden, men med høyere kostnad.

Pakke A – nødvendig vedlikehold + full pakke

Pakke A omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 1. og 2. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata

- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 2. og 3. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Større undersøkelse og eventuell utbedring av utsklidd grunnstein i portrommet
- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft. Sinkbeslag på begge trekninger skal ifølge entreprenør forlenge levetiden på fasaden, men med en god del høyere kostnad.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar gjennomføring av rehabilitering av nedre del av fasaden etter **pakke B2**. Styret anbefaler pakke B2 da denne sikrer nødvendig vedlikehold, reduserer risiko for videre forfall og gir bygget et funksjonelt og estetisk løft, uten usikkerhetene rundt effekten av sinkbeslag, samt påfølgende kostnadsnivå som følger pakke B1 og pakke A.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar gjennomføring av rehabilitering av nedre del av fasaden etter **pakke B2**. 15/15 stemmer.

2.2 Finansiering av vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Det er 3 alternativer for finansiering av vedlikeholdet som skal gjennomføres slik det framkommer av sak 2.1:

1. Direkte innbetaling fra andelseierne

Andelseierne betaler sin andel av kostnaden i henhold til andelsbrøken.

2. Bruk av borettslagets egne midler (helt eller delvis)

Borettslaget kan benytte deler av oppsparte midler for å redusere behovet for direkte innbetaling. Dette kan imidlertid ikke benyttes fullt ut, av hensyn til likviditet og økonomisk sikkerhet og fordi vi ikke har tilstrekkelige midler tilgjengelig til å dekke hele oppussingen.

3. Opptak av felles lån i borettslaget

Borettslaget kan ta opp felles lån, enten som ordinært felles lån eller gjennom en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning). Dette vil imidlertid medføre økte kostnader over tid som følge av rente og gebyrer.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler ikke opptak av felles lån, da dette vurderes som en dyrere løsning på lang sikt sammenlignet med individuelle boliglån. Styret anbefaler i stedet en kombinasjon av bruk av borettslagets egenkapital og ekstra kapitalinnkreving fra andelseierne (forslag nr.

2). Dette vurderes som en økonomisk ansvarlig og fleksibel løsning, som begrenser risiko og totale kostnader for borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at vedlikeholdet finansieres gjennom en kombinasjon av punkt 1 og 2; bruk av borettslagets egenkapital og ekstra kapitalinnkreving fra andelseierne, i henhold til vedlagte forslag (vedlegg 2). Eventuelle merkostnader utover det som er skissert dekkes av borettslagets egenkapital. Dersom innkrevd kapital ikke benyttes fullt ut (dersom oppussingen koster mindre enn anntatt), vil restbeløpet ikke tilbakebetales, men tilføres borettslagets egenkapital. På den måten sikrer vi forutsigbarhet i andelseiernes totale kostnader, uavhengig av hva den endelige prosessen koster til slutt. Kapitalinnkrevningen fordeles på tre månedlige fellesutgifter, i mai, juni og juli 2026.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vedlikeholdet finansieres gjennom en kombinasjon av punkt 1 og 2; bruk av borettslagets egenkapital (kr 200 000) og ekstra kapitalinnkreving fra andelseierne på kr 356 875 etter andelsbrøk. Eventuelle merkostnader utover det som er skissert dekkes av borettslagets egenkapital. Dersom innkrevd kapital ikke benyttes fullt ut (dersom oppussingen koster mindre enn anntatt), vil restbeløpet ikke tilbakebetales, men tilføres borettslagets egenkapital. Kapitalinnkrevningen fordeles på tre månedlige fellesutgifter, i mai, juni og juli 2026. 14/15 stemmer.

Møtet ble avsluttet klokken 18:26. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:



Navn: Ståle Jønsberg

Protokollvitne:



Navn: Christian Hagen



EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING
2026

Borettslaget Maridalsveien 180
Innkalling



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 42 og borettslagsloven § 7-5 at

«Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Maridalsveien 180

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 04.03.2026

Tidspunkt: 18:00

Sted: Leilighet H0101, B-oppgangen (Styreleder Ståle Jønsbergs leilighet)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Ståle Jønsberg som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Thea Schjøll Munck som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. INNKOMNE SAKER

2.1. Rehabilitering av nedre del av ytre fasade + tillegg

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Styret viser til tilstandsrapporten fra 2022, som pekte på flere nødvendige vedlikeholdstiltak i borettslaget. Siden den gang har styret arbeidet systematisk med å følge opp rapporten, og har gjennomført flere av tiltakene fortløpende – med vekt på de mest presserende og kostnadseffektive tiltakene først. Nå har vi kommet til et punkt der det er nødvendig å ta tak i den nederste delen av fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata.

Styret har i 2025-2026 hatt befaringer og dialog med Murbyen Oslo og aktuelle entreprenører med erfaring fra vedlikehold og restaurering av eldre murgårder.

De ulike alternativene for oppussing er kategorisert som A, B1, B2 og C, der alternativ C er absolutt minimumsalternativ. Alternativ C må derfor gjennomføres uansett, mens alternativene A, B1 og B2 inkluderer ekstra tiltak som tillegg. Prisestimer per pakke finnes i vedlegg 1.

Pakke C – nødvendig vedlikehold (minimumstiltak)

- Reparasjon (vask, pussing og maling) av nedre del av fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Gipsplomber for kontroll av eventuell videre bevegelse av utsklidd grunnstein i portrommet
- Rens av takrenner
- Leie av brakke og WC til håndverkere
- Leie av riggplass til brakke, WC og utstyr
- Oppsett av utekontakt

Tiltak som er nødvendige for å stanse pågående forfall og oppfylle borettslagets vedlikeholdsplikt, jf. vedtektene punkt 5.2.

Pakke B2 – nødvendig vedlikehold + utvalgte tillegg

Pakke B2 omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer noe mer enn nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft til en fornuftig kostnad.

Pakke B1 – nødvendig vedlikehold + utvalgte tillegg

Pakke B1 omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 1. og 2. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft. Sinkbeslag skal ifølge entreprenør forlenge levetiden på fasaden, men med høyere kostnad.

Pakke A – nødvendig vedlikehold + full pakke

Pakke A omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 1. og 2. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 2. og 3. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Større undersøkelse og eventuell utbedring av utsklidd grunnstein i portrommet

- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft. Sinkbeslag på begge trekninger skal ifølge entreprenør forlenge levetiden på fasaden, men med en god del høyere kostnad.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar gjennomføring av rehabilitering av nedre del av fasaden etter **pakke B2**. Styret anbefaler pakke B2 da denne sikrer nødvendig vedlikehold, reduserer risiko for videre forfall og gir bygget et funksjonelt og estetisk løft, uten usikkerhetene rundt effekten av sinkbeslag, samt påfølgende kostnadsnivå som følger pakke B1 og pakke A.

2.2. Finansiering av vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Det er 3 alternativer for finansiering av vedlikeholdet som skal gjennomføres slik det framkommer av sak 2.1:

1. Direkte innbetaling fra andelseierne

Andelseierne betaler sin andel av kostnaden i henhold til andelsbrøken.

2. Bruk av borettslagets egne midler (helt eller delvis)

Borettslaget kan benytte deler av oppsparte midler for å redusere behovet for direkte innbetaling. Dette kan imidlertid ikke benyttes fullt ut, av hensyn til likviditet og økonomisk sikkerhet og fordi vi ikke har tilstrekkelige midler tilgjengelig til å dekke hele oppussingen.

3. Opptak av felles lån i borettslaget

Borettslaget kan ta opp felles lån, enten som ordinært felles lån eller gjennom en individuell nedbetalingsordning (INordning). Dette vil imidlertid medføre økte kostnader over tid som følge av rente og gebyrer.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler ikke opptak av felles lån, da dette vurderes som en dyrere løsning på lang sikt sammenlignet med individuelle boliglån. Styret anbefaler i stedet en kombinasjon av bruk av borettslagets egenkapital og ekstra kapitalinnkreving fra andelseierne (forslag nr. 2). Dette vurderes som en økonomisk ansvarlig og fleksibel løsning, som begrenser risiko og totale kostnader for borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at vedlikeholdet finansieres gjennom en kombinasjon av punkt 1 og 2; bruk av borettslagets egenkapital og ekstra kapitalinnkreving fra

andelseierne, i henhold til vedlagte forslag (vedlegg 2). Eventuelle merkostnader utover det som er skissert dekkes av borettslagets egenkapital. Dersom innkrevd kapital ikke benyttes fullt ut (dersom oppussingen koster mindre enn anntatt), vil restbeløpet ikke tilbakebetales, men tilføres borettslagets egenkapital. På den måten sikrer vi forutsigbarhet i andelseiernes totale kostnader, uavhengig av hva den endelige prosessen koster til slutt. Kapitalinnkrevningen fordeles på tre månedlige fellesutgifter, i mai, juni og juli 2026.

FULLMAKTSSKJEMA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjennr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Vedlegg 1

Alternativ A - Stor pakke	Pris inkl. mva
Nødvendige tiltak	
Reparasjon (vask, pussing og maling) av nedre del av fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata*	348 750
Gipsplomber for sjekk av fortsatt bevegelse av utsklidd grunnstein i portrommet	9 375
Rens av takrenner	8 125
Leie av brakke og WC til håndverkere	12 500
Leie av riggplass til brakke, WC og utstyr**	28 125
Oppsett av utekontakt***	20 000
	426 875
Anbefalte tiltak og tillegg	
Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata	31 250
Etablering av sinkbeslag på treknings mellom 1. og 2. etasje på fasade Maridalsveien og Larviksgata	106 250
Etablering av sinkbeslag på treknings mellom 2. og 3. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata	200 000
Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom	38 125
Større sjekk og eventuell utbedring av utsklidd grunnstein i portrommet	125 000
Montering av port i portrom	10 625
Reparasjon av enkelte takstein***	50 000
	561 250
TOTAL A	988 125

Alternativ B1 - Medium pakke	Pris inkl. mva
Nødvendige tiltak	
Reparasjon (vask, pussing og maling) av nedre del av fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata*	348 750
Gipsplomber for sjekk av fortsatt bevegelse av utsklidd grunnstein i portrommet	9 375
Rens av takrenner	8 125
Leie av brakke og WC til håndverkere	12 500
Leie av riggplass til brakke, WC og utstyr**	28 125
Oppsett av utekontakt***	20 000
	426 875
Anbefalte tiltak og tillegg	
Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata	31 250
Etablering av sinkbeslag på treknings mellom 1. og 2. etasje på fasade Maridalsveien og Larviksgata	106 250
Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom	38 125
	0
Montering av port i portrom	10 625
Reparasjon av enkelte takstein***	50 000
	236 250
TOTAL B1	663 125

*Estimater, beregnes etter mengde/skader. Reparasjon av ødelagt murstein kan komme i tillegg.

**Kan bli billigere hvis vi får bruke parkeringsplasser hos Larviksgata Vel.

***Estimat, pristilbud mangler.

Alternativ B2 - Medium pakke	Pris inkl. mva
<u>Nødvendige tiltak</u>	
Reparasjon (vask, pussing og maling) av nedre del av fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata*	348 750
Gipsplomber for sjekk av fortsatt bevegelse av utsklidd grunnstein i portrommet	9 375
Rens av takrenner	8 125
Leie av brakke og WC til håndverkere	12 500
Leie av riggplass til brakke, WC og utstyr**	28 125
Oppsett av utekontakt***	20 000
Anbefalte tiltak og tillegg	426 875
Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata	31 250
Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom	38 125
Montering av port i portrom	0
Reparasjon av enkelte takstein***	10 625
	50 000
TOTAL B2	556 875

Alternativ C - Liten pakke	Pris inkl. mva
<u>Nødvendige tiltak</u>	
Reparasjon (vask, pussing og maling) av nedre del av fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata*	348 750
Gipsplomber for sjekk av fortsatt bevegelse av utsklidd grunnstein i portrommet	9 375
Rens av takrenner	8 125
Leie av brakke og WC til håndverkere	12 500
Leie av riggplass til brakke, WC og utstyr**	28 125
Oppsett av utekontakt***	20 000
Anbefalte tiltak og tillegg	426 875
	0
	0
	0
	0
	0
	0
TOTAL C	426 875

Alternativ C - Liten pakke

Brøkfordeling av kostnader

Denne fordelingsberegneren viser hvor stor andel av en eller flere ekstraordinære innbetaling man må betale. Om ønskelig kan innbetalingen fordeles på flere forfall.

Sett inn verdier

Totalt ønsket innbetalt beløp	kr	276 875,00
Antall innbetalinger beløpet skal fordeles på		1

Bruk av borettslagets egenkapital Total sum oppussing
150 000,00 426 875,00

Leilighet	Eiendomskode	Teller	Brøk i prosent	Beløp per betaling	Total ekstraordinær innbetaling
A-H0101	372-1-01	86,00	7,76 %	kr 21 490	21 490
B-H0102	372-1-02	61,00	5,51 %	kr 15 243	15 243
A-H0202	372-1-03	61,00	5,51 %	kr 15 243	15 243
A-H0201	372-1-04	68,00	6,14 %	kr 16 992	16 992
B-H0202	372-1-05	61,00	5,51 %	kr 15 243	15 243
B-H0201	372-1-06	75,00	6,77 %	kr 18 742	18 742
A-H0302	372-1-07	61,00	5,51 %	kr 15 243	15 243
A-H0301	372-1-08	68,00	6,14 %	kr 16 992	16 992
B-H0302	372-1-09	61,00	5,51 %	kr 15 243	15 243
B-H0301	372-1-10	75,00	6,77 %	kr 18 742	18 742
A-H0402	372-1-11	61,00	5,51 %	kr 15 243	15 243
A-H0401	372-1-12	68,00	6,14 %	kr 16 992	16 992
B-H0402	372-1-13	73,00	6,59 %	kr 18 242	18 242
B-H0401	372-1-14	63,00	5,69 %	kr 15 743	15 743
A-H0502	372-1-15	72,00	6,50 %	kr 17 992	17 992
B-H0101	372-1-16	94,00	8,48 %	kr 23 489	23 489
Kontroll/SUM:			1108	276 875 kr	276 875 kr

Alternativ B2 - Medium pakke

Brøkfordeling av kostnader

Denne fordelingsberegneren viser hvor stor andel av en eller flere ekstraordinære innbetaling man må betale. Om ønskelig kan innbetalingen fordeles på flere forfall.

Sett inn verdier

Totalt ønsket innbetalt beløp	kr	356 875,00
Antall innbetalinger beløpet skal fordeles på		1

Bruk av borettslagets egenkapital Total sum oppussing
200 000,00 556 875,00

Leilighet	Eiendomskode	Teller	Brøk i prosent	Beløp per betaling	Total ekstraordinær innbetaling
A-H0101	372-1-01	86,00	7,76 %	kr 27 700	kr 27 700
B-H0102	372-1-02	61,00	5,51 %	kr 19 647	kr 19 647
A-H0202	372-1-03	61,00	5,51 %	kr 19 647	kr 19 647
A-H0201	372-1-04	68,00	6,14 %	kr 21 902	kr 21 902
B-H0202	372-1-05	61,00	5,51 %	kr 19 647	kr 19 647
B-H0201	372-1-06	75,00	6,77 %	kr 24 157	kr 24 157
A-H0302	372-1-07	61,00	5,51 %	kr 19 647	kr 19 647
A-H0301	372-1-08	68,00	6,14 %	kr 21 902	kr 21 902
B-H0302	372-1-09	61,00	5,51 %	kr 19 647	kr 19 647
B-H0301	372-1-10	75,00	6,77 %	kr 24 157	kr 24 157
A-H0402	372-1-11	61,00	5,51 %	kr 19 647	kr 19 647
A-H0401	372-1-12	68,00	6,14 %	kr 21 902	kr 21 902
B-H0402	372-1-13	73,00	6,59 %	kr 23 513	kr 23 513
B-H0401	372-1-14	63,00	5,69 %	kr 20 292	kr 20 292
A-H0502	372-1-15	72,00	6,50 %	kr 23 190	kr 23 190
B-H0101	372-1-16	94,00	8,48 %	kr 30 276	kr 30 276
Kontroll/SUM:		1108	100 %	kr 356 875	kr 356 875

Alternativ B1 - Medium pakke

Brøkfordeling av kostnader

Denne fordelingsberegneren viser hvor stor andel av en eller flere ekstraordinære innbetaling man må betale. Om ønskelig kan innbetalingen fordeles på flere forfall.

Sett inn verdier

Totalt ønsket innbetalt beløp	kr	463 125,00
Antall innbetalinger beløpet skal fordeles på		1

Bruk av borettslagets egenkapital Total sum oppussing
200 000,00 663 125,00

Leilighet	Eiendomskode	Teller	Brøk i prosent	Beløp per betaling	Total ekstraordinær innbetaling
A-H0101	372-1-01	86,00	7,76 %	kr 35 947	kr 35 947
B-H0102	372-1-02	61,00	5,51 %	kr 25 497	kr 25 497
A-H0202	372-1-03	61,00	5,51 %	kr 25 497	kr 25 497
A-H0201	372-1-04	68,00	6,14 %	kr 28 423	kr 28 423
B-H0202	372-1-05	61,00	5,51 %	kr 25 497	kr 25 497
B-H0201	372-1-06	75,00	6,77 %	kr 31 349	kr 31 349
A-H0302	372-1-07	61,00	5,51 %	kr 25 497	kr 25 497
A-H0301	372-1-08	68,00	6,14 %	kr 28 423	kr 28 423
B-H0302	372-1-09	61,00	5,51 %	kr 25 497	kr 25 497
B-H0301	372-1-10	75,00	6,77 %	kr 31 349	kr 31 349
A-H0402	372-1-11	61,00	5,51 %	kr 25 497	kr 25 497
A-H0401	372-1-12	68,00	6,14 %	kr 28 423	kr 28 423
B-H0402	372-1-13	73,00	6,59 %	kr 30 513	kr 30 513
B-H0401	372-1-14	63,00	5,69 %	kr 26 333	kr 26 333
A-H0502	372-1-15	72,00	6,50 %	kr 30 095	kr 30 095
B-H0101	372-1-16	94,00	8,48 %	kr 39 290	kr 39 290
Kontroll/SUM:		1108	100 %	kr 463 125	kr 463 125

Alternativ A - Stor pakke

Brøkfordeling av kostnader

Denne fordelingsberegneren viser hvor stor andel av en eller flere ekstraordinære innbetaling man må betale. Om ønskelig kan innbetalingen fordeles på flere forfall.

Sett inn verdier	
Totalt ønsket innbetalt beløp	kr 738 125,00
Antall innbetalinger beløpet skal fordeles på	1

Bruk av borettslagets egenkapital 250 000,00
Total sum oppussing 988 125,00

Leilighet	Eiendomskode	Teller	Brøk i prosent	Beløp per betaling	Total ekstraordinær innbetaling
A-H0101	372-1-01	86,00	7,76 %	kr 57 291	kr 57 291
B-H0102	372-1-02	61,00	5,51 %	kr 40 637	kr 40 637
A-H0202	372-1-03	61,00	5,51 %	kr 40 637	kr 40 637
A-H0201	372-1-04	68,00	6,14 %	kr 45 300	kr 45 300
B-H0202	372-1-05	61,00	5,51 %	kr 40 637	kr 40 637
B-H0201	372-1-06	75,00	6,77 %	kr 49 963	kr 49 963
A-H0302	372-1-07	61,00	5,51 %	kr 40 637	kr 40 637
A-H0301	372-1-08	68,00	6,14 %	kr 45 300	kr 45 300
B-H0302	372-1-09	61,00	5,51 %	kr 40 637	kr 40 637
B-H0301	372-1-10	75,00	6,77 %	kr 49 963	kr 49 963
A-H0402	372-1-11	61,00	5,51 %	kr 40 637	kr 40 637
A-H0401	372-1-12	68,00	6,14 %	kr 45 300	kr 45 300
B-H0402	372-1-13	73,00	6,59 %	kr 48 631	kr 48 631
B-H0401	372-1-14	63,00	5,69 %	kr 41 969	kr 41 969
A-H0502	372-1-15	72,00	6,50 %	kr 47 965	kr 47 965
B-H0101	372-1-16	94,00	8,48 %	kr 62 621	kr 62 621
Kontroll/SUM:			1108	100 % kr 738 125	kr 738 125

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Maridalsveien 180 953662477

Møtedato: onsdag, 4. mars 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Leilighet H0101, B-oppgangen
(styreleder Ståles leilighet)

Møtet ble åpnet av: Ståle Jønsberg

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ståle Jønsberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thea Schjøll Munck foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Christian Hagen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

14 andelseiere

1 fullmakter

Totalt 15 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Innkomne saker

2.2 Rehabilitering av nedre del av ytre fasade + tillegg

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Styret viser til tilstandsrapporten fra 2022, som pekte på flere nødvendige vedlikeholdstiltak i borettslaget. Siden den gang har styret arbeidet systematisk med å følge opp rapporten, og har gjennomført flere av tiltakene fortløpende – med vekt på de mest presserende og kostnadseffektive tiltakene først. Nå har vi kommet til et punkt der det er nødvendig å ta tak i den nederste delen av fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata.

Styret har i 2025-2026 hatt befaringer og dialog med Murbyen Oslo og aktuelle entreprenører med erfaring fra vedlikehold og restaurering av eldre murgårder.

De ulike alternativene for oppussing er kategorisert som A, B1, B2 og C, der alternativ C er absolutt minimumsalternativ. Alternativ C må derfor gjennomføres uansett, mens alternativene A, B1 og B2 inkluderer ekstra tiltak som tillegg. Prisestimater per pakke finnes i vedlegg 1.

Pakke C – nødvendig vedlikehold (minimumstiltak)

- Reparasjon (vask, pussing og maling) av nedre del av fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Gipsplomber for kontroll av eventuell videre bevegelse av utsklidd grunnstein i portrommet
- Rens av takrenner
- Leie av brakke og WC til håndverkere
- Leie av riggplass til brakke, WC og utstyr
- Oppsett av utekontakt

Tiltak som er nødvendige for å stanse pågående forfall og oppfylle borettslagets vedlikeholdsplikt, jf. vedtektene punkt 5.2.

Pakke B2 – nødvendig vedlikehold + utvalgte tillegg

Pakke B2 omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer noe mer enn nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft til en fornuftig kostnad.

Pakke B1 – nødvendig vedlikehold + utvalgte tillegg

Pakke B1 omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 1. og 2. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft. Sinkbeslag skal ifølge entreprenør forlenge levetiden på fasaden, men med høyere kostnad.

Pakke A – nødvendig vedlikehold + full pakke

Pakke A omfatter alle tiltak i pakke C, samt følgende tillegg:

- Vask av hele fasaden ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 1. og 2. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata

- Etablering av sinkbeslag på trekninger mellom 2. og 3. etasje på fasade ut mot Maridalsveien og Larviksgata
- Reparasjon av vegg mot nabobygg i portrom
- Større undersøkelse og eventuell utbedring av utsklidd grunnstein i portrommet
- Montering av port i portrom
- Reparasjon av enkelte taksteiner

Sikrer nødvendig vedlikehold og gir bygget et løft. Sinkbeslag på begge trekninger skal ifølge entreprenør forlenge levetiden på fasaden, men med en god del høyere kostnad.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar gjennomføring av rehabilitering av nedre del av fasaden etter **pakke B2**. Styret anbefaler pakke B2 da denne sikrer nødvendig vedlikehold, reduserer risiko for videre forfall og gir bygget et funksjonelt og estetisk løft, uten usikkerhetene rundt effekten av sinkbeslag, samt påfølgende kostnadsnivå som følger pakke B1 og pakke A.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar gjennomføring av rehabilitering av nedre del av fasaden etter **pakke B2**. 15/15 stemmer.

2.2 Finansiering av vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Det er 3 alternativer for finansiering av vedlikholdet som skal gjennomføres slik det framkommer av sak 2.1:

1. Direkte innbetaling fra andelseierne

Andelseierne betaler sin andel av kostnaden i henhold til andelsbrøken.

2. Bruk av borettslagets egne midler (helt eller delvis)

Borettslaget kan benytte deler av oppsparte midler for å redusere behovet for direkte innbetaling. Dette kan imidlertid ikke benyttes fullt ut, av hensyn til likviditet og økonomisk sikkerhet og fordi vi ikke har tilstrekkelige midler tilgjengelig til å dekke hele oppussingen.

3. Opptak av felles lån i borettslaget

Borettslaget kan ta opp felles lån, enten som ordinært felles lån eller gjennom en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning). Dette vil imidlertid medføre økte kostnader over tid som følge av rente og gebyrer.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler ikke opptak av felles lån, da dette vurderes som en dyrere løsning på lang sikt sammenlignet med individuelle boliglån. Styret anbefaler i stedet en kombinasjon av bruk av borettslagets egenkapital og ekstra kapitalinnkreving fra andelseierne (forslag nr.

2). Dette vurderes som en økonomisk ansvarlig og fleksibel løsning, som begrenser risiko og totale kostnader for borettslaget.

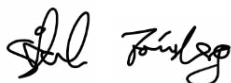
Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at vedlikeholdet finansieres gjennom en kombinasjon av punkt 1 og 2; bruk av borettslagets egenkapital og ekstra kapitalinnkreving fra andelseierne, i henhold til vedlagte forslag (vedlegg 2). Eventuelle merkostnader utover det som er skissert dekkes av borettslagets egenkapital. Dersom innkrevd kapital ikke benyttes fullt ut (dersom oppussingen koster mindre enn anntatt), vil restbeløpet ikke tilbakebetales, men tilføres borettslagets egenkapital. På den måten sikrer vi forutsigbarhet i andelseiernes totale kostnader, uavhengig av hva den endelige prosessen koster til slutt. Kapitalinnkrevningen fordeles på tre månedlige fellesutgifter, i mai, juni og juli 2026.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar at vedlikeholdet finansieres gjennom en kombinasjon av punkt 1 og 2; bruk av borettslagets egenkapital (kr 200 000) og ekstra kapitalinnkreving fra andelseierne på kr 356 875 etter andelsbrøk. Eventuelle merkostnader utover det som er skissert dekkes av borettslagets egenkapital. Dersom innkrevd kapital ikke benyttes fullt ut (dersom oppussingen koster mindre enn anntatt), vil restbeløpet ikke tilbakebetales, men tilføres borettslagets egenkapital. Kapitalinnkrevningen fordeles på tre månedlige fellesutgifter, i mai, juni og juli 2026. 14/15 stemmer.

Møtet ble avsluttet klokken 18:26. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

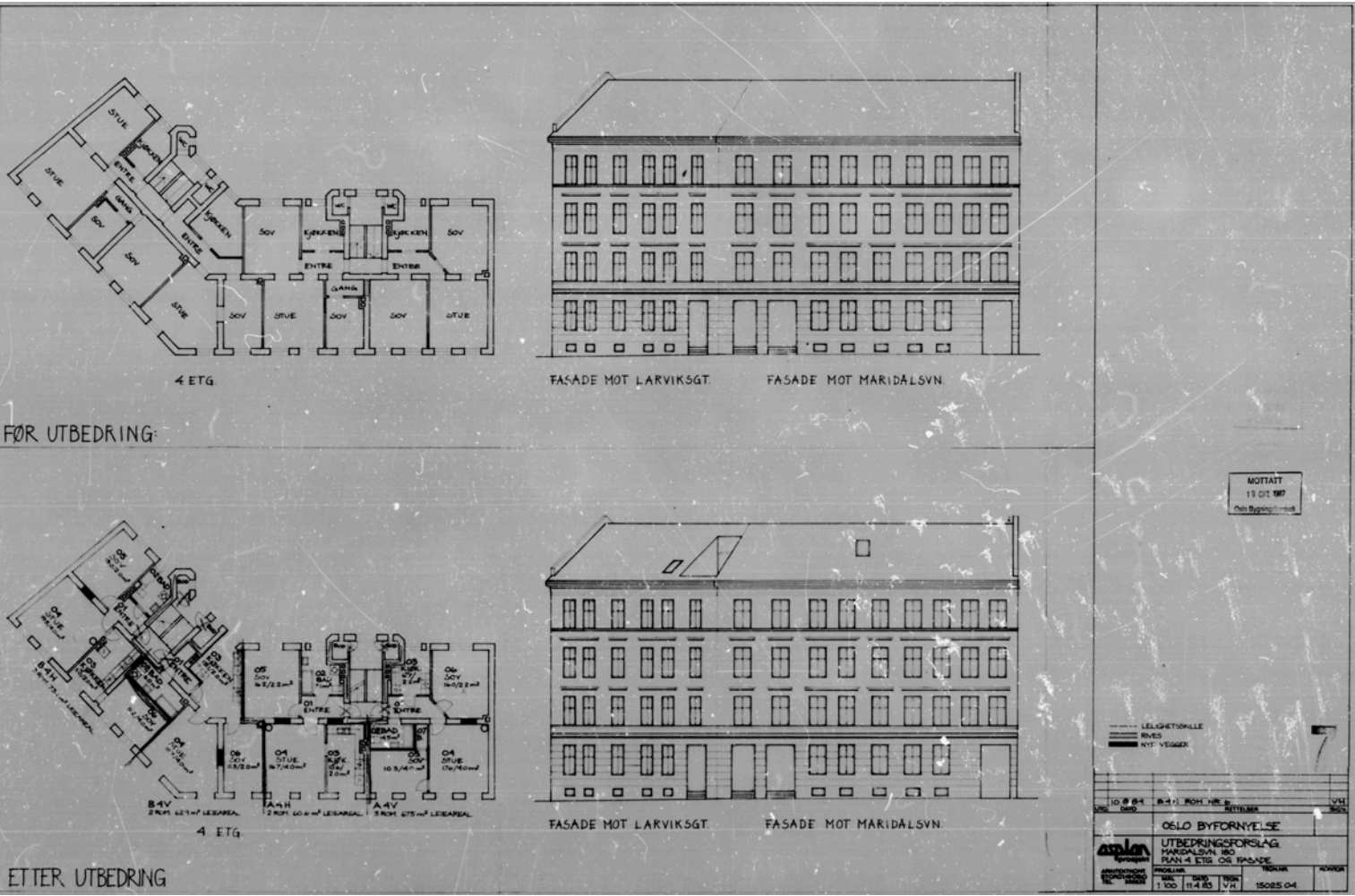


Navn: Ståle Jønsberg

Protokollvitne:



Navn: Christian Hagen



FØR UTBEDRING

ETTER UTBEDRING

MOTTATT
19.01.1987
Plan Byggesaksnr. 1008

--- LELIGHETSKOLLE
- - - - - RÅS
= = = = = NYT VEGGER

10.08.84	B-4.11	ROTH, NIK. B.	ENTRENER	V/S
08.01.85				08.01.85
OSLO BYFORNYELSE				
UTBEDRINGSFORSLAG				
MARIDÅLSVN 80				
PLAN 4. ETG. OG FASADE				
Asplan				
Kontorplan				
PROSJEKTANT	PROSJEKT	BYGG	UTSÅK	NOVVAK
BYGGESAKS NR. 1008	100	11.4.85	V/R	15085-04



Oslo kommune



Borettslaget Maridalsveien 180
v/Styrer Moa Myklebust
Maridalsveien 180
0469 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	830101347	94/74944

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Olav Vevle	19. desember 1994

Arbeidssted : 222/0113 Maridalsveien 180
Byggherre : Maridalsveien 180, v/Moa Myklebust, Maridalsveien 180, 0469 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING

FERDIGATTEST


etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

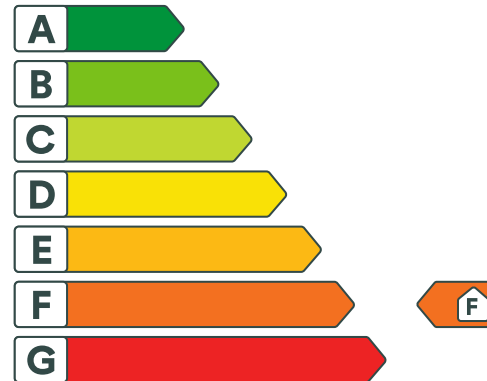
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterlsepssprosjektet


Jan Otto Strøm
Prosjektleder


Olav Vevle
Konsulent



Adresse Maridalsveien 180B, 0469 OSLO	
Dato for energimerking 21.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299152
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80547463
Gårdsnummer 222	Bruksnummer 113
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0402



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1987	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 68,0 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
253,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
253,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 224 kWh



Maridalsveien 180B, 0469 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Maridalsveien 180B, 0469 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Maridalsveien 180B
0469 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena HoltheTelefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre