



aktiv.



Eiendomsmeglerfullmektig

Kaja Emilie Hestås

Mobil 947 88 780
E-post kaja.hestas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.
TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 207 775,-
Omkostn.: Kr 169 020,-
Total ink omk.: Kr 6 876 795,-
Felleskostn.: Kr 4 393,-
Selger: Stian Haraldsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 60/65 kvm
Tomtstr.: 5355 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 222, bnr. 127
Snr. 28
Oppdragsnr.: 1006250188

Lys 3-roms leilighet med
vestvendt balkong,
garasje plass og idyllisk
beliggenhet.

Velkommen til Maridalsveien 211B!

Dette er en romslig 3-roms selveierleilighet som gir deg perfekte muligheter til å skape ditt eget drømmehjem. Her får du to gode soverom og en vestvendt balkong på 12 m² med gode solforhold. Med denne boligen ligger alt til rette for en enkel hverdag - egen parkeringsplass i garasjeanlegget, dagligvarebutikk og fine grøntområder i nærheten, pluss idylliske Akerselva rett ved. Leiligheten er tilknyttet Sameiet Maridalsveien park med hyggelige og sosiale fellesområder. Denne må du se!

- Verdt å merke seg:
- Vestvendt balkong på 12kvm
 - Parkeringsplass i garasjeanlegg
 - Kjellerbod på 5kvm
 - Master soverom
 - Gode utleiemuligheter
 - Fine tur- og treningsmuligheter
 - Flislagt bad med vaskemaskin



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen40
Tilstandsrapport59
Egenerklæring86
Nabolagsprofil..... 150
Forbrukerinformasjon 156
Budskjema 157

Plantegning

2. etasje



2. Etasje
Maridalsveien 211 B



Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingenør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Maridalsveien 211B

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

- Stue -

Leiligheten har gjennomgående 3-stavs parkettgulv som gir god romfølelse i alle rom og er enkelt å vedlikeholde. Stuen er svært romslig og byr på gode muligheter til å møblere etter eget ønske og sette ditt personlige preg. Store vindusflater sørger for rikelig naturlig lys, mens glassdører leder ut til den romslige balkongen.



LøvåsFoto



LøvåsFoto



Direkte utgang til den romslige og vestvendte balkongen på 12kvm.



Bildet er digitalt stylet og er kun ment som inspirasjon til møblering. Avvik på kan forekomme.

- Balkong -

Balkongen på omtrent 12kvm forlenger stuen og skaper din perfekte utoase - nyt en varm kopp kaffe om vinteren eller kalde forfriskninger om sommeren. Den vestvendte balkongen byr på gode solforhold, og er overbygget for behagelig opphold i alle årstider og nesten all slags vær. Praktiske detaljer som utendørs stikkontakt og lys øker nytelsen ytterligere.





Balkong.



Bildet er digitalt stilet og kun ment som inspirasjon til møblering. Avvik på kan forekomme.

- Kjøkken -

Leiligheten har åpen stue/kjøkkenløsning som lar deg kombinere matlaging og hygge med gjestene. Her finner du et funksjonelt kjøkken med god skaplass i over- og underskap, som letter både matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er innredet med frittstående komfyr, kjøle- og frysenskap samt oppvaskmaskin i nisje, foilerte fronter, laminert benkeplate og praktisk belysning under overskapene – et kjøkken som er enkelt å vedlikeholde.



- Hovedsoverom -

Hovedsoverommet er svært romslig og byr på god plass til dobbeltseng og annet ønsket møblement. Fra soverommet har du herlig utsikt mot balkongen. Det medfølger to romslige garderober med overbelysning, praktisk plassert for optimal plassutnyttelse. Soverommet har egen inngang til badet - her får du følelsen av et ekte master bedroom med privat tilgang.

Det nederste bildet er digitalt stylet og kun ment som inspirasjon til møblering. Avvik på størrelsesforhold og andre detaljer kan forekomme.



LøvåsFoto



LøvåsFoto



LøvåsFoto



- Soverom II -

Soverom 2 er malt i lune, behagelige farger som gir et elegant og stilfullt uttrykk. Vinduer over to flater gir rommet rikelig lysinnslipp og skaper en luftig, lys atmosfære. Her er det gode muligheter for bruk som kontor, barnerom eller gjesterom, og det medfølger et praktisk garderobeskap.





Soverom II har mange bruksmuligheter - Ekstra soverom, barnerom, kontor og hobbyrom. Mulighetene er mange.



Bildene ovenfor er digitalt stylet og kun ment som inspirasjon til møblering. Avvik på størrelsesforhold og andre detaljer kan forekomme.

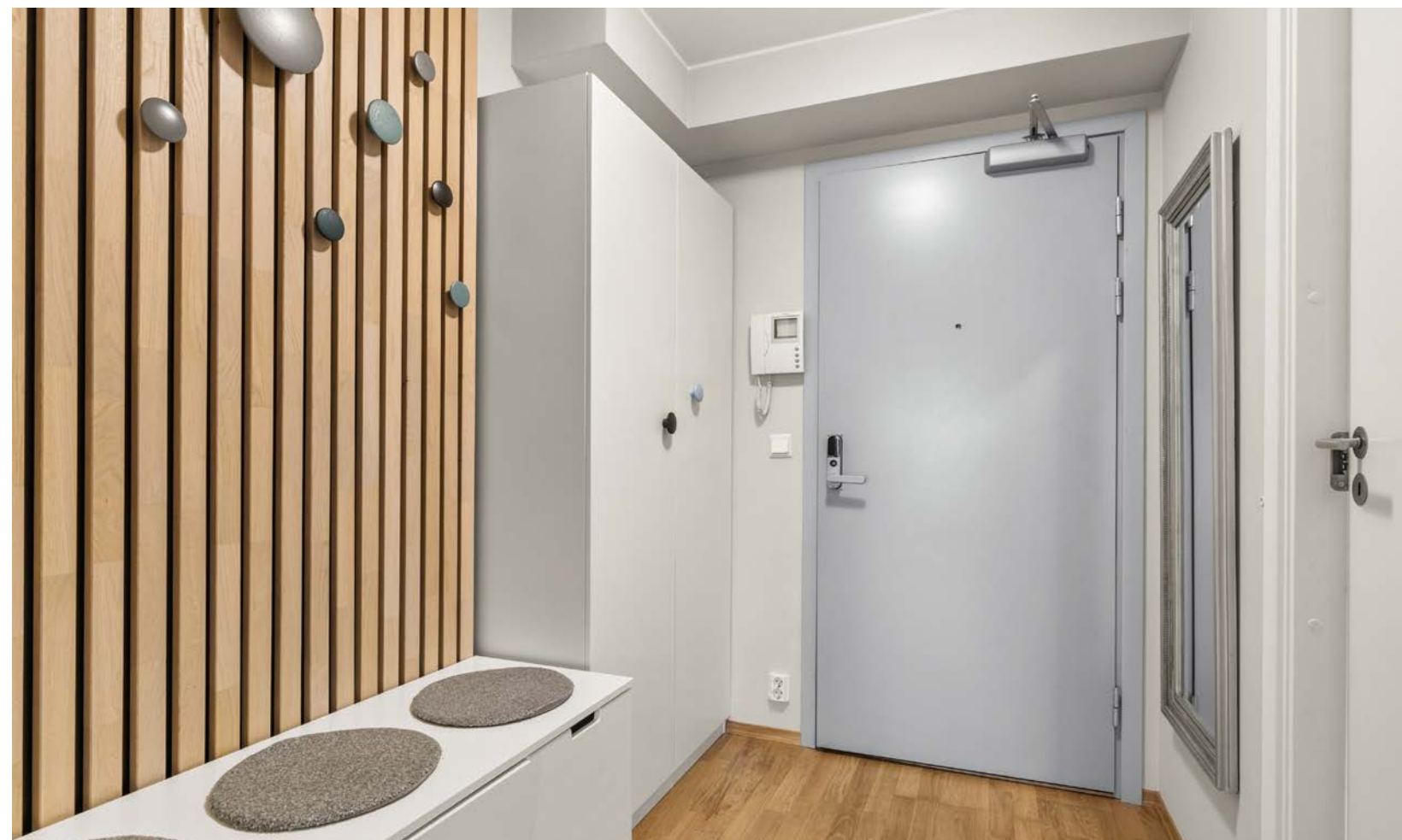
- Bad -

Badet består av dusjhjørne med foldedør på én side, downlights i taket og varmekabler i gulvet. Praktisk innredning med forlenget benkeplate over medfølgende vaskemaskin og overskap for oppbevaring. Alt bidrar til et funksjonelt og behagelig baderom.



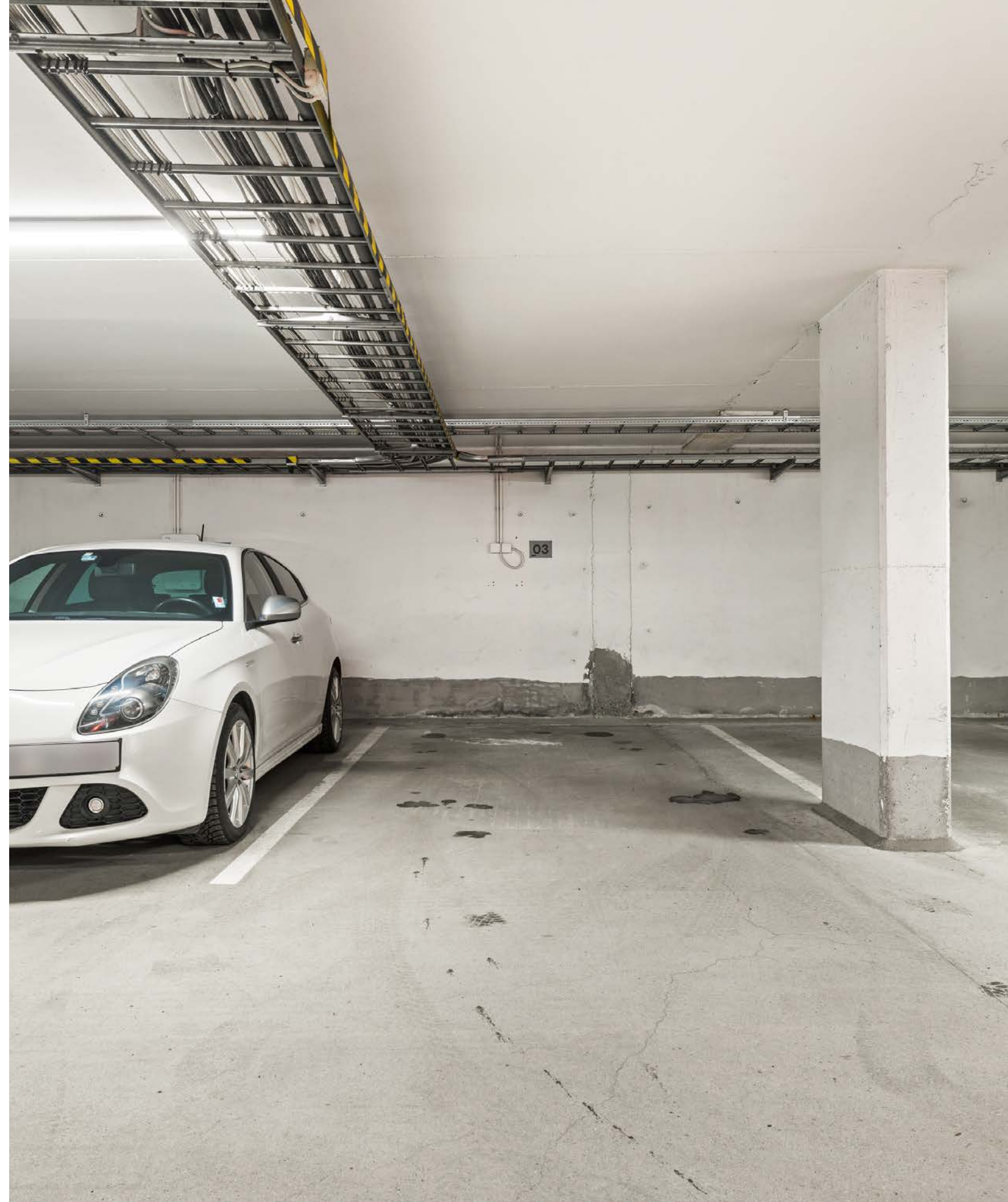
- Entré -

Entréen ønsker velkommen med god plass til å henge fra seg, blant annet på en stilfull spilevegg med oppheng. Her finner du også et romslig garderobeskap med hvite fronter samt en sittekommode med praktisk oppbevaringsplass. For ytterligere lagringsmuligheter kan den 5 m² store kjellerboden benyttes.



- Garasje plass -

Med boligen følger det en parkeringsplass i garasjeanlegg merket med "03".
Elbillader kan monteres med samtykke fra styret



- Fellesområder og nærområdet -

Området er svært idyllisk og sjarmerende både sommer som vinter. Her får du skjermede og pent opparbeidede grøntområder som eierne disponerer i fellesskap. Leiligheten befinner seg i kort avstand fra dagligvarebutikk og fine grøntområder, pluss idylliske Akerselva rett ved.







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

Kjeller:

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

2. etasje:

BRA-i: 60 m² Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA

ligger på fellesareal, men disponerer ifølge

vedtektene av denne seksjonen.

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer

som ikke inngår i boligens totale BRA: Garasje plass

merket 03 og uteområder som grøntområder og

benker.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller:

Bod på ca. 4,8 m², merket med 028.

Innvendig målte arealer:

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er

medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til

nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet

som avgjør rommets navn og definisjon i

arealoppstillingen.

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.

Det kan være avvik i dagens rombruk/

rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige

byggemeldte/godkjente tegninger.

I byggetegninger er 4kvm av det største

soverommet definere som bod (boligens

tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om

bruksendring for nevnte areal. Dette arealet er derfor

ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel),

men er likevel inntatt som primærrom /- areal i

tillstandsrapport. Kjøper overtar ansvar og risiko for

nevnte forhold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5355 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med

gressplen, diverse beplantning og asfalterte

internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Med Sagene og Bjølsen som base i Maridalsveien

211B har du alt innen rekkevidde. Dette er stedet for

deg som ønsker å bo nær alt du trenger til

dagliglivet, samtidig som du omgir deg med

fredelige, grønne områder og den idylliske Akerselva

like ved. Mulighetene er varierte og fristende, fra

sjarmerende butikker og restauranter til marka,

trening og kultur.

Restauranter og kafeer

Steder som Viet Kitchen, Folkvang (tidligere Sagene

Lunsjbar), Tiffany's og Mat & Mer byr på unik

stemning hver for seg. Norð skinner med

gammeldags håndverk og personlig service, mens

Raades Hagekafe like ved tilbyr koselig uteservering

i idylliske omgivelser. Dette er bare et utvalg av de

mange spisestedene i området - ta en tur ned

Arendalsgata for flere koselige kafeer og lokale

perler som Hønse-Lovisas hus med vafler og

rabarbraslus ved elva.

Handel og dagligvare

Mulighetene er gode her også: MENY Bjølsen like

utenfor, og en kort spasertur unna finner du Rema

1000, Kiwi og Nærbutikken Bjølsen, som er åpen

søndager. Apotek ligger i nærheten, og Storo

Storsenter når du til fots på ca 10 minutter. Her

venter klesbutikker, flere kafeer og restauranter,

interiørbutikker, samt alt annet du måtte trenge til

større handler.

Aktiviteter og grøntområder

En fin spasertur langs Akerselva tar deg til

Grünerløkka eller Nydalen, med frodige

grøntområder som Myraløkka, Bjølsenparken med

sin vakre lindallé og lekeplasser, Geitmyra

skolehager og Voldsløkka idrettsanlegg. Voldsløkka

har volleyball- og fotballbaner, løyper, skispor om

vinteren og en populær skatehall - perfekt for aktive

dager i naturen. Besøk også kolonihager med Lille

Café for en hyggelig pause.

Treningstilbud

Av treningstilbud finner du SATS og Sagene Crossfit

på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos

Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og

Oslo Squash, men også til landets råeste

klatresenter.

Utdanning i nærheten

BI Nydalen, UiO på Blindern, HiOA,

Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen,

Lovisenberg og Arkitektthøyskolen er alle lett

tilgjengelige med buss, trikk eller sykkel, noe som

gjør området ideelt for studenter eller ansatte i

kunnskapsnæringene.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp

visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud

se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Riflegata barnehage: 1-5 år (4 min gange)

Mor Gohjertas barnehage: 0-5 år (5 min gange)

Kongsberggata barnehage: 1-5 år (4 min gange)

Skoler:

Bjølsen skole: 1-7 kl. (8 min gange)

Fernanda Nissen skole: 1-7 kl. (11 min gange)

Nordpolen skole: 1-10 kl. (11 min gange)

Bentsebrua skole: 8-10 kl. (10 min gange)

Voldsløkka skole: 8-10 kl. (11 min gange)

Nydalen videregående skole: Videregående (13 min

gange)

Foss videregående skole: Videregående (6 min gange)[1]

Offentlig kommunikasjon

Bjølsen bussholdeplass(4 min gange):
- Linje 37, 54

Grefsenveien trikkestopp (10 min gange):
- Linje 11, 12, 18

Nydalen T-bane (11 min gange):
- Linje 4, 5

Nydalen stasjon (ca 10 min gange med bil):
- Linje RE30, R31

Oslo S (11 min gange med bil):
- Totalt 24 ulike linjer

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/stål.
Etasjeskillere fra byggeårene.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, antatt tekket med papp/membran.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Balkong:
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Balkongen ble målt til ca. 12 m².
Flislagt gulv på betongdekket.
Rekkverk i stål med glassfelter.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Fellesarealer:
Fellesarealene har trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Svar: Ja
Når jeg kjøpte opplyste selger at eieren før forrige eier har skiftet en flis i dusjen. Se omtale i salgsoppgave.
Under min eiertid har det vært defekt lys på bad som er utbedret ved at det montert nytt lys og speil på bad.

Henvisningen under referer seg til dette arbeidet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Holmsens Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt lys og speil på bad.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Svar: Ja
Tidligere eier opplyste ved salg at det har vært noen tilfeller av vann i parkeringskjeller.
Dette er sameiets ansvar.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Holmsens Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer istue

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Svar: Ja
Salgsoppgave fra tidligere eier og tilstandsrapport fra februar 2025.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar; Ja
Det har vært vanninntrengning i garasjelegget som er håndtert / håndteres av sameiet. Jeg har ikke gjort noen tiltak.

Innhold

Entré:
Entréen ønsker velkommen med god plass til å henge fra seg, blant annet på en stilfull spilevegg med oppheng. Her finner du også et romslig garderobeskap med hvite fronter samt en sittekommode med praktisk oppbevaringsplass. For ytterligere lagringsmuligheter kan den 5 m² store kjellerboden benyttes.

Stue:
Leiligheten har gjennomgående 3-stavs parkettgulv som gir god romfølelse i alle rom og er enkelt å vedlikeholde. Stuen er svært romslig og byr på gode muligheter til å møblere etter eget ønske og sette ditt personlige preg. Store vindusflater sørger for rikelig naturlig lys, mens glassdører leder ut til den romslige balkongen.

Balkong:
Balkongen på omtrent 12kvm forlenger stuen og skaper din perfekte uteoase - nyt en varm kopp kaffe om vinteren eller kalde forfriskninger om sommeren. Den vestvendte balkongen byr på gode solforhold, og er overbygget for behagelig opphold i alle årstider og nesten all slags vær. Praktiske detaljer som utendørs stikkontakt og lys øker nytelsen ytterligere.

Kjøkken:
Leiligheten har åpen stue/kjøkkenløsning som lar deg kombinere matlaging og hygge med gjestene. Her finner du et funksjonelt kjøkken med god skaplass i over- og underskap, som letter både matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er innredet med frittstående komfyr, kjøle- og frysenskap samt oppvaskmaskin i nisje, foilerte fronter, laminert benkeplate og praktisk belysning under overskapene – et kjøkken som er enkelt å vedlikeholde.

Soverom I:
Hovedsoverommet er svært romslig og byr på god plass til dobbeltseng og annet ønsket møblement. Fra soverommet har du herlig utsikt mot balkongen. Det medfølger to romslige garderobeskap med overbelysning, praktisk plassert for optimal plassutnyttelse. Soverommet har egen inngang til badet - her får du følelsen av et ekte master bedroom med privat tilgang. I byggetegninger er 4kvm av dette soverommet definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal. Dette arealet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tillstandsrapport. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Soverom II:
Soverom 2 er malt i lune, behagelige farger som gir et elegant og stilfullt uttrykk. Vinduer over to flater gir rommet rikelig lysinnslipp og skaper en luftig, lys atmosfære. Her er det gode muligheter for bruk som kontor, barnerom eller gjesterom, og det medfølger et praktisk garderobeskap.

Bad:
Badet består av dusjhjørne med foldedør på én side,

downlights i taket og varmekabler i gulvet. Praktisk innredning med forlenget benkeplate over medfølgende vaskemaskin og overskap for oppbevaring. Alt bidrar til et funksjonelt og behagelig baderom.

Garasje plass:
Med boligen følger det en parkeringsplass i garasjeanlegg merket med "03". Elbillader kan monteres med samtykke fra styret.

Fellesområder:
Området er svært idyllisk og sjarmerende både sommer som vinter. Her får du skjermede og pent opparbeidede grøntområder som eierne disponerer i fellesskap.

Standard
Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.
Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
En spilevegg i entrè.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Folierte aluminiumsplater i himling på bad.
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).
Downlights på bad. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Innvendige dører:
Glatte, folierte innerdører.

Sluk, membran og tettesjikt:
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Sanitærutstyr og innredning på bad:
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med svingdør, foldedør, sluk og termostatstyrt blande batteri.

Overflater og innredning kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/frysenskap og oppvaskmaskin i nisje.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Ventilasjon på bad:
Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Avtrekk på kjøkken:
Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

Tilleggende konstruksjoner våtrom:
Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.
Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det

ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

Vannledninger:
Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet noen kobberrør på kjøkken.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad. Adkomst via luke.
Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert

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

Varmtvannstank:
Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 120 liter.
Produksjonsår: 2005.
Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks.

Andre installasjoner:
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Lastbryter og 9 fordelingskurser.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.
I henhold til informasjon fra Elivia er det ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget. Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 02.03.2011
Les "spørsmål til eier" for mer informasjon.

Utstyr for varsling og slukking av brann:

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt. Konsekvens/tiltak: Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Balkongdør:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt. Konsekvens/tiltak: Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulvene med riper, hakk og noe vannskadet endeskjøter i gulvene i entrè. Konsekvens/tiltak: Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode og gulvene fungerer med avviket. Det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere gulvene for å gi boligen et oppdatert utseende.

Etasjeskillere/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og hovedsoverom). Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på hovedsoverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Overflater vegger og himling på bad:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er påvist bom (hul lyd) i noen fliser, samt riss i flisfuger, i tillegg til en sprukken veggflis under toalettet. Bom er typiske tegn på at flis eller flislim har løsnet (helt eller delvis) fra underlaget. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Rommet fungerer med dagens bruk.

Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

Overflater gulv på bad:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Sanitærutstyr og innredning på bad:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Det bemerkes at dette ikke var unormalt ved oppføring av boligen, men har blitt et krav i nyere tid.
Konsekvens/tiltak:
Det bør montertes aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil for å raskt stoppe evt. lekkasjevann i innkassingen. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkensiden, i rom uten sluk.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkensiden, i rom uten sluk. En lekkasje kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Hvis tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Kommentar fra takstmann: Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell. Les "spørsmål til eier" i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

Annen informasjon:
Brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Svar: Ja
Kommentar fra takstmann:
TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller: En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning. Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Innbo og løsøre
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.

TV/Internett/Bredbånd
Felleskostnader inkluderer betaling av grunnpakke for kabel/internett.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass (nr. 03) i felles garasjeanlegg i kjelleren.

Sameiets parkeringsplasser:
Sameiet disponerer 64 parkeringsplasser i kjelleren. 6 plasser er avsatt til gjesteparkering. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av disse.

Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg. Eneretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik enerett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Den midlertidige eneretten gjelder fram til 01.01.2039, jf. Eierseksjonsloven §67, siste ledd. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til. Styret vil gjeninnføre årlig innbetaling for de som har garasjeplass, for å dekke kostnader til feiing og vasking mm.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider:
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Gateparkering:

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Solforhold

Vestvendte vindusflater og vestvendt balkong.

Forsikringsselskap

Storebrand Bank

Polisenummer

6635380

Radonmåling

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner. Gulvvarme på bad.

Info strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. 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.

Formuesverdi primær

Kr 1 614 730

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 458 920

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

Eierbrøk

58/5729

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Lån: 1082,-

Felleskostnader: 3122,5

Grunnpakke Kabel/Internett: 189,-

"Felleskostnader" inkluderer blant annet kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4393

Andel Fellesgjeld

Kr 207 775

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er per i dag ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 6 876

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Maridalsveien Park;

Organisasjonsnummer

923517650

Om sameiet

Sameiet Maridalsveien Park består av 125 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988856436. Sameiet har følgende adresser: Maridalsveien 207, Maridalsveien 209 A - B og Maridalsveien 211 A - B.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret: <https://vibbo.no/maridalsveien-park/om>

STYRET

Styrets felles epostadresse er: sameietmaridalsveienpark@styrerommet.no.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styret har fulgt opp diverse drift og vedlikehold på heis, elanlegg, ventilasjon og bygg.

VENTILASJON

Det har blitt gjennomført rensing av avtrekkskanaler og bytting av filtere i ventilatorer, vask og maling av søppelskur, trefelling og nye nedløpsrør/ betongsamlere mot Maridalsveien. Det ble dessverre konstatert en del avvik under arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler. Som en del av

vedlikeholdsansvaret er det eiers plikt å sørge for at grunnventilasjonen ikke slås av, ved av/på brytere eller ved å montere kjøkkenvifte og ikke ventilator. En vesentlig grunn er å hindre fuktskader på bad. Fuktskader vil neppe dekkes av sameiets forsikring og er da eiers ansvar. Styret fikk montert fugleskremsel på takene. Vi vil vurdere effekten av disse før vår.

RENGJØRING OG VASK AV GARASJE

På nååret vil det bli sendt ut en faktura på kr. 500,- til alle garasjeiere for vask og rengjøring av garasjen

VEDLIKEHOLD AV GARASJE

Styret har i samråd med Øyvind Moen AS vurdert fornuftig rekkefølge på videre vedlikehold, og det som er mest prekært er utbedringer i garasje for å stanse korrosjon. Alvorligheten av dette og løsningsforslag er under vurdering av Styret i samråd med Øyvind Moen. Forslaget som per nå foreligger innebærer betydelige kostnader.

DUGNAD

Vårdugnad ble gjennomført 24.04 2025, og vi vil invitere til dugnad til våren igjen.

STRØING OG MÅKING

Vaktmester har ansvar for strøing og måking, styret følger opp dette overfor vaktmester. Samtidig kan det være brå værskeift som tidvis kan gjøre det svært glatt, og det er ikke alltid at vaktmester kan være der på timen. Det er satt ut sandkasser ved hver blokk, vi oppfordrer beboere til å strø litt hvis det plutselig blir glatt.

INTERNETT

Obos OpenNet er sameiets leverandør av internett/bredbånd. Hastigheten er 1000/1000 Mbit/s kablet

fra fibermodemet og er inkludert i månedlige felleskostnader. Trådløs ruter er montert av installatør og medfølger. Det er anledning til å kjøpe TV-pakke i tillegg som bekostet av eier.

VAKTMESTER

Sameiet Maridalsveien Park har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

PLANER

Det er planlagt mulig rehabilitering av parkeringsplassene i kjelleren. Dette er et omfattende prosjekt som vil koste, men størrelsen er ikke satt per i dag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98207569100
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 3,55%
Restsaldo: 18 850 459,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98207959243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 1 669 172,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har to lån, det ene er et fastrentelån som ble tatt opp i forbindelse med kjøp av festetomt.

Fastrenteperioden på dette lånet utløper i oktober 2026. I forkant av at fastrenteperioden utløper vil Styret vurdere ulike alternativer inkludert mulighet for sameiere som ønsker det å løse inn sin andel av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

I 2024 hadde sameiet et årsresultat på 1 222 145,- For året 2025 hadde sameiet budsjettet et årsresultat på 388 999,-

Det er planlagt mulig rehabilitering av parkeringsplassene i kjelleren. Dette er et omfattende prosjekt som vil koste, men størrelsen er ikke satt per i dag.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vårdugnad ble gjennomført 24.04 2025, og vi vil invitere til dugnad til våren igjen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 127, seksjonsnummer 28 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/127/28:
04.03.1941 - Dokumentnr: 300851 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2005 - Dokumentnr: 25073 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2005 - Dokumentnr: 25073 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/5729
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1- 123

24.09.2024 - Dokumentnr: 1993021 - Reseksjonering
Snr: 28

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/5729
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Våningshus på Maridalsveien 211B som originalt var Maridalsveien 209.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er 4kvm av det største soverommet definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal. Dette arealet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom +/- areal i tilstandsrapport. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.05.2007.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål. Boligen følger reguleringsplan "FELT D, Byggeområde for boliger. Maks T-BRA=6500 m2 eksklusiv kjeller" etter vedtektsbestemmelsene i S-3826, med vedtektsdato 20.12.00.

Se saksnr. 202508799 for mulig oppføring av leilighetsbygg i nærheten.
I nærheten foregår det endring av trafikkmønster, se saksnr. 201719253.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 nøyte, 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 500 000 (Prisantydning)

207 775 (Andel av fellesgjeld)
6 707 775 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
167 670 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
169 020 (Omkostninger totalt)
180 920 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
183 720 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
6 876 795 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 888 695 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 891 495 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 169 020

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 000,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 1000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsbegyr pantedokument med urådighet og forretningsførerinformasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av

Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig / Digital
innholdsansvarlig
kaja.hestas@aktiv.no

Tlf: 947 88 780

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

08.01.2026

Tilstandsrapport



 3-roms leilighet med balkong

 Maridalsveien 211 B, 0469 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 222, bnr. 127, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 22052-25270

Referansenummer: ES1557

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



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

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986. Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse. Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater. Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring. Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging. Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

3-roms leilighet med balkong - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 12 m².

Flislagt gulv på betongdekket.
Rekkverk i stål med glassfelter.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/stål.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med speckmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, antatt tekket med papp/membran.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
En spilevegg i entrè.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Folierte aluminiumsplater i himling på bad.
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Glatte, folierte innerdører.

Entrè:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Hovedsoverom:
2 stik garderoreskap med glassfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med svingdør, foldedør, sluk og termostattyrt blandebatteri.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet noen kobberør på kjøkken.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad. Adkomst via luke.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Beskrivelse av eiendommen

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 120 liter.
Produksjonsår: 2005.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Lastbryter og 9 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg
[Gå til side](#)

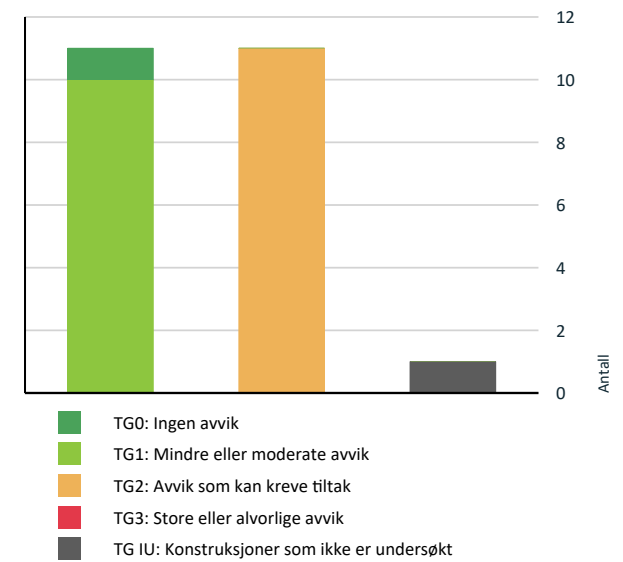
Lovlighet
[Gå til side](#)

3-roms leilighet med balkong

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong

- TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- !

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- !

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Gulv

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

2005

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligblokk over 5. etasjer med garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Det bemerkes at entrédøren subber i karm/terskel.

Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Balkongen ble målt til ca. 12 m².

Flislagt gulv på betongdekket.

Rekkverk i stål med glassfelter.

Belysning via lysarmatur på vegg.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med belegg.

Flislagt gulv på inngangsplan.

Ellers malte flater i fellesarealer.

Heisanlegg i bygningen.

Andre utvendige forhold



Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/stål.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner i armert betong, antatt tekket med papp/membran.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 2005 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdeler og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVEDIG

TG 2 Gulv

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulvene med riper, hakk og noe vannskadet endeskjøter i gulvene i entrè.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode og gulvene fungerer med avviket.
Det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere gulvene for å gi boligen et oppdatert utseende.

TG 1 Vegger og himlinger

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
En spilevegg i entrè.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:



Tilstandsrapport

Folierte aluminiumsplater i himling på bad.
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og hovedsoverom).

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på hovedsoverom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Entrè:



Tilstandsrapport

Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Hovedsoverom:
2 stik garderobeskap med glassfronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Foliert aluminiumsplater i himling.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Det er påvist bom (hul lyd) i noen fliser, samt riss i flisfuger, i tillegg til en sprukken veggflis under toalettet.
Bom er typiske tegn på at flis eller flislim har løsnet (helt eller delvis) fra underlaget.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Rommet fungerer med dagens bruk.
Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil badet moderniseres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med svingdør, foldedør, sluk og termostattyrt blandeatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Det bemerkes at dette ikke var unormalt ved oppføring av boligen, men har blitt et krav i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør montertes aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil for å raskt stoppe evt. lekkasjevann i innkassingen.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



Tilstandsrapport

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da badet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet noen kobberør på kjøkken.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad. Adkomst via luke.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkensiden, i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkensiden, i rom uten sluk.
- En lekkasje kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Hvis tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.
Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 120 liter.
Produksjonsår: 2005.



Tilstandsrapport

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en god løsning at det installert lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Lastbryter og 9 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Ved oppføring av bygningen.
2.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier). Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
3.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6.

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

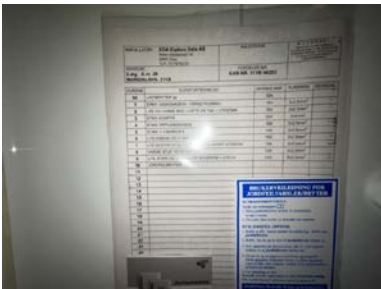
Inntak og sikringsskap

7.

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

Generell kommentar

- Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.



Tilstandsrapport

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av taksmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

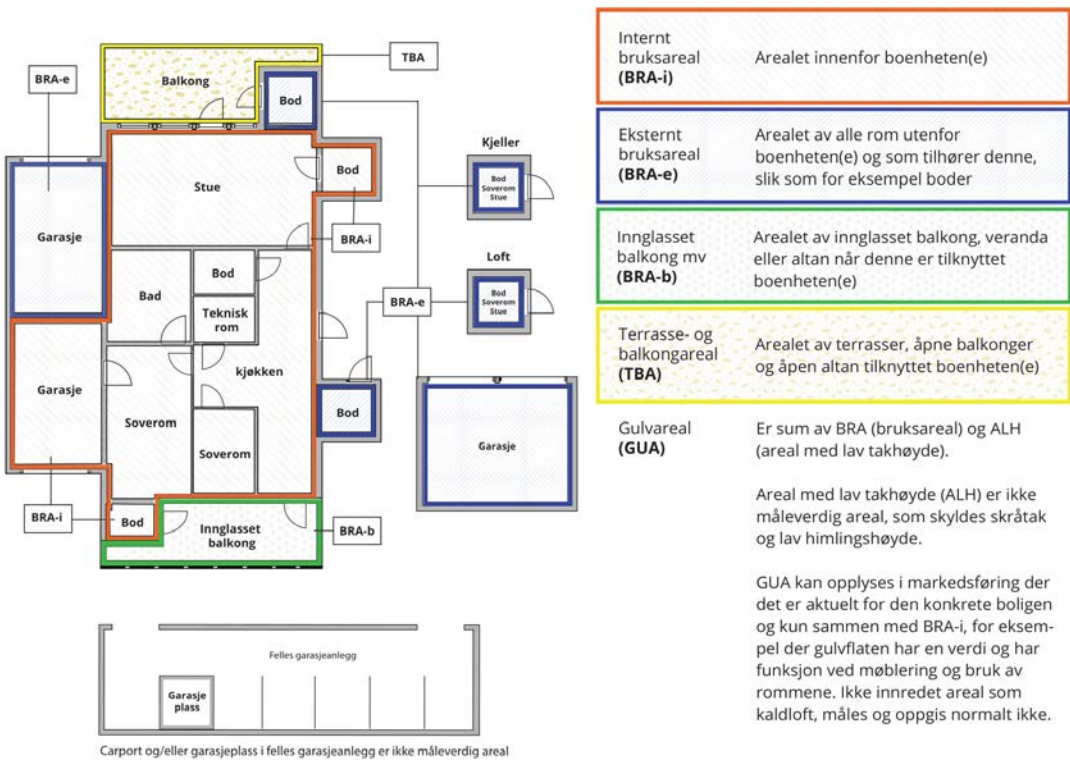
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	60			60	12
Kjeller		5		5	
SUM	60	5			
SUM BRA	65				12

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré/gang, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til balkong på ca. 11,9 m².

Kjeller:
Bod på ca. 4,8 m², merket med 028.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong	60	0

Maridalsveien 211 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 127
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Stian Haraldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	127		28	5355 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Maridalsveien 211 B

Hjemmelshaver

Haraldsen Stian

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0203.

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong, sentralt beliggende på Bjølsen ved Voldsløkka, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til Nydalen, BI, Storo senter og Akerselva.
Flere nærbutikker, blant annet Kiwi og Meny like ved.
Bank, post, kaféer og øvrige forretninger og tjenester i nærområdet.
Flere parker og idrettsanlegg på Voldsløkka samt Akerselva med badeplasser og tursti ned til sentrum og opp til Nordmarka/Maridalen m.m.
Bussholdeplass med hyppige avganger i umiddelbar nærhet.
T-banestasjon i Nydalen og T-bane og trikk på Storo.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 2005 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet

Maridalsveien Park består av 125 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 988856436.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Oppdragsnr.: 22052-25270

Befaringsdato: 17.12.2025

Side: 22 av 27

80

Oppdragsnr.: 22052-25270

Befaringsdato: 17.12.2025

Side: 23 av 27

81



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper". Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.@ I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten. Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport. Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB! Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.



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	Stian Haraldsen
Boligen	♦ Boligen ble kjøpt 2025 ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Maridalsveien 211B	
0469 Oslo	
0301-222/127/0/28	
Fremtind	Meglers oppdragsnummer: 1006250188 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Når jeg kjøpte opplyste selger at eieren før forrige eier har skiftet en flis i dusjen. Se omtale i salgsoppgave.

Under min eiertid har det vært defekt lys på bad som er utbedret ved at det montert nytt lys og speil på bad. Henvisningen under referer seg til dette arbeidet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Holmsens Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt lys og speil på bad.
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?

♦ 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?

♦ Ja

Tidligere eier opplyste ved salg at det har vært noen tilfeller av vann i parkeringskjeller.

Dette er sameiets ansvar.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: Holmsens Elektro AS
- Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer i stue

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?
♦ **Ja**

Salgsoppgave fra tidligere eier og tilstandsrapport fra februar 2025.

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?
♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
♦ **Ja**

Det har vært vanninntrengning i garasjeanlegget som er håndtert / håndteres av sameiet. Jeg har ikke gjort noen tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei**

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.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Kaja Emilie Hestås
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Deres ref.: 1006250188 . Vår ref.: 7647-1-028 Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Maridalsveien Park
Organisasjonsnr: 988856436
Seksjonseier: Haraldsen, Stian
Medeier:
Leilighetsnummer: 028
Adresse: Maridalsveien 211 B, 0469 OSLO
Seksjonsnummer: 28
Gnr.: 222
Bnr.: 127

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Bank ASA- polisenummer 6635380.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjoner har garasje plass. Vi forutsetter at bruksrett til garasjen følger boligen ved salg (kan ev. selges internt med styrets godkjenning, se vedtektene 23). Hjemmeside: sameietmaridalsveienpark.no Sameiet har lån i OBOS-Banken. Opprinnelig lånebeløp kr 23 575 000,-. Rentebinding i 10 år, ingen avdragsfrihet. Nedbetalingstid 30 år Styret i sameiet har digital kommunikasjon som primær kanal, og det anbefales at alle nye eiere samtykker til elektronisk kommunikasjon. Fakturering av ladeforbruk fra el-bil ladere gjøres etterskuddsvis, ved salg må selger og kjøper avtale fordeling seg i mellom. Kontakt styret ved spørsmål knyttet til ladeforbruk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207569100
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 3,55%
Restsaldo 18 850 459,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207959243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 1 669 172,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 273,40,-		
Herav:		
	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 082,00	
Felleskostnader	3 002,40	3 122,50 fra 01.01.2026
Grunnpakke Kabel/Internett	189,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 41,-
Fradragsberettigede kostnader: 8 503,-
Annen formue: 6 876,-
Gjeld: 215 461,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207569100
Restsaldo: 190 831,25
Kapitalkostnader: 1 079,06
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207959243
Restsaldo: 16 943,18
Kapitalkostnader: 294,95
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 207 774,43,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Haagensen, e-post: sameietmaridalsveienpark@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Infobrev sameiere Maridalsveien park desember 2025

Vi oppfordrer alle til å melde seg på nyhetsvarsel på Vibbo, sjekke at kontaktinfo er riktig og se på temaside som inneholder mye nyttig informasjon.

Styret har fulgt opp diverse drift og vedlikehold på heis, elanlegg, ventilasjon og bygg.

Det har blitt gjennomført rensing av avtrekkskanaler og bytting av filtere i ventilatorer, vask og maling av søppelskur, trefelling og nye nedløpsrør/betongsamlere mot Maridalsveien.

Det ble dessverre konstatert en del avvik under arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler. Som en del av vedlikeholdsansvaret er det eiers plikt å sørge for at grunnventilasjonen ikke slås av, ved av/på brytere eller ved å montere kjøkkenvifte og ikke ventilator. En vesentlig grunn er å hindre fuktskader på bad. Fuktskader vil neppe dekkes av sameiets forsikring og er da eiers ansvar. Styret fikk montert fugleskremsel på takene. Vi vil vurdere effekten av disse før neste vår.

Som tidligere informert om, må vi forvente økende vedlikeholdsbehov framover. Styret har vedtatt å øke husleien med 4 prosent fra 1. januar 2026. Det vil gjøre det mulig å bygge opp mer egenkapital til nødvendig vedlikehold. På nyåret vil det bli sendt ut en faktura på kr. 500,- til alle garasjeiere for vask og rengjøring av garasjen. Alle som har ladeboks vil motta en faktura på kr. 150,- for administrasjon og vedlikehold av systemet rundt dette.

Som tidligere informert om har Styret i samråd med Øyvind Moen AS vurdert fornuftig rekkefølge på videre vedlikehold, og det som er mest prekært er utbedringer i garasje for å stanse korrosjon. Alvorligheten av dette og løsningsforslag er under vurdering av Styret i samråd med Øyvind Moen. Forslaget som per nå foreligger innebærer betydelige kostnader.

Det ble avholdt årsmøte 15. mai – årsmøtepapirer og protokoll ligger på Vibbo. Sameiet har to lån, det ene er et fastrentelån som ble tatt opp i forbindelse med kjøp av festetomt. Fastrenteperioden på dette lånet utløper i oktober 2026. I forkant av at fastrenteperioden utløper vil Styret vurdere ulike alternativer inkludert mulighet for sameiere som ønsker å løse inn sin andel av fellesgjeld.

Vårdugnad ble gjennomført 24.04., og vi vil invitere til dugnad til våren igjen.

Ellers:

- Brann: Styret minner om at det er sameiers ansvar å sørge for at brann-detektor i hver leilighet som er koblet til felles anlegg fungerer og ikke demonteres eller i verste fall ødelegges for eksempel i forbindelse med oppussing. Den bør blant annet beskyttes mot støv. Røykvarslerne som også er/skal være montert varsler kun i den enkelte leilighet og er av standard type. Vedlikehold og ettersyn av denne er også den enkelte eiers ansvar, blant annet årlig bytte av batteri. Det er grunn til å tro at de opprinnelige nå nærmer seg slutten på levetiden, og vi tilrår sterkt at alle bytter disse ut. De kan erstattes med annen typegodkjent røykvarsler.
- Varmtvannsberedere: for de som har beredere fra byggeår anbefaler Styret å vurdere bytte. Vanlig beregnet levetid for slike er 15-20 år, det betyr at eventuelle vannskader fort ikke vil dekkes av forsikring eller erstatning blir avkortet. Ved skader skal styret varsles. Dette går på sameiets forsikring, men eier er uansett ansvarlig for skader som oppstår og for å utbedre eventuelle skader. Sameiet vil ikke dekke kostnader utover det forsikringen dekker.
- Strøing og måking: Vaktmester har ansvar for strøing og måking, styret følger opp dette overfor vaktmester. Samtidig kan det være brå værskaft som tidvis kan gjøre det svært glatt, og det er ikke alltid at vaktmester kan være der på timen. Det er satt ut sandkasser ved hver blokk, vi oppfordrer beboere til å strø litt hvis det plutselig blir glatt.
- Vi minner om at det ikke er tillatt å sette ut avfallssekker f.eks. av typen iSekk uten avtale med styret. Dersom det dukker opp sekker mottar vi gjerne tips i tilfelle vi i styret ikke er varslet. De vil da bli fjernet om de ikke enda er fylt.
- Søppelskurene er del av fellesområdene våre, og de aller fleste bruker søppeldunkene på vanlig vis. Noen få synes tydeligvis det er greit å sette igjen søppel som ikke hører hjemme der. Det er dårlig gjort mot naboene dine – det er rikelig med muligheter for å kvitte seg med søppel som ikke kan kastes i vanlige søppeldunker i Oslo.
- Parkering:
 - Vi minner om reglene for bruk av gjesteparkeringsplass og ber om at disse respekteres.
 - Minner om at det ikke er tillatt å parkere i bakgård unntatt ved av- eller pålessing. Parkerte biler kan utgjøre en fare ved at utrykningskjøretøy ikke kommer til ved behov.
- Støy: Vi minner om at det skal være nattero mellom 23:00 til 07:00, og til klokken 10:00 på søndager, vi får noen klager på bråk. Vi får også klager på at det er

matleveringer som kommer sent på natten og kjører bil inn. Vi ber om at dere unngår dette/ber bud om å parkere i gaten. Dersom dere plages av bråk fra naboer anbefaler vi at dere tar direkte kontakt med dem det gjelder og også gjerne varsler Styret.

- Røyking av alle typer på balkong: det er til stor sjenanse for mange med røyking på balkongene, særlig av den type røyk som ikke kjøpes på butikken. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til naboene, og til alle utleiere om å be leietakere ikke røyke på balkongene.
- Vibbo: vi ber alle om å sørge for å holde kontaktnfo registrert på Vibbo oppdatert så dere mottar viktig informasjon fra sameiet. Det er eiers eget ansvar å sørge for dette.
- Utleiere: Det er mange leiligheter som leies ut i sameiet, det gir noen ekstra utfordringer for både for styret og beboere. Utleier må sørge for at leietakere er registrert på Vibbo. Det er viktig at dere som leier ut holder leieboer oppdatert og orienterer leieboere om husordensregler mv.
- Ved salg: vi får mange henvendelser fra meglere som ber om informasjon fra styret dere som eiere har tilgang på gjennom infobrev som dette og årsmøtedokumenter. Vi gjør oppmerksom på at vi derfor ikke vil bruke tid på å svare på slike spørsmål.
- Merking av dører og postkasser: det er mange «stygge lapper» på postkassene. Vi ber om at alle bruker postkasseskilt som kan bestilles på Posten. Til dere som leier ut en spesiell oppfordring om å be leietakere sørge for dette. Slike detaljer påvirker helhetsinntrykket av sameiet og da sammen med mange andre detaljer også verdien av leilighetene.

Med vennlig hilsen og God Jul.
Styret



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7647
SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:30, Nydalen videregående skole, auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også 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.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det vil bli holdt et informasjonsmøte etter det ordinære årsmøte er ferdig. Øyvind Moen AS orientere om status for utbedring i garasje.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner blir valgt på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- Vedlegg**
- 1. 7647 Årsregnskap 2024.pdf
 - 2. 7647 Sameiet Maridalsveien Park.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid siden årsmøtet i 2024

Styret gjør oppmerksom på at kommunikasjon med eiere gjøres per e-post. Det er derfor viktig at alle eiere registrerer seg i Vibbo og sjekker at e-postadresse er oppdatert. Det ligger mye nyttig informasjon ute på nettsiden til sameiet. Styret har bestått av 5 medlemmer og ingen varamedlemmer. Ifølge vedtektene skal styret bestå av 3-5 personer.

Siden forrige årsmøte har Styret fulgt opp diverse drift og vedlikehold på heis, elanlegg, ventilasjon og bygg. Det er installert elektronisk dørlås i ytterdører og garasjeport og lys i nedkjøring til garasje.

Styret har i løpet av perioden hatt 7 styremøter. I tillegg har styret hatt mye kontakt per e-post og telefon, og hatt kontakt med beboere, eiere, eksisterende og nye leverandører og eksterne kontakter.

Vi har hatt dugnad med godt oppmøte og stor innsatsvilje. Tusen takk til alle dere som stiller!

Som tidligere informert om, må vi forvente økende vedlikeholdsbehov framover. Styret økte husleien med 8 prosent fra 1. januar 2025 for å dekke økte kostnader og prisstigning, i tillegg til å fortsette å bygge opp midler til nødvendig vedlikehold.

Seksjonering av garasjeplasser til sameiere det gjelder er gjennomført i tråd med årsmøtevedtak. Det betyr også at vedtektsendringene som ble vedtatt skulle trå i kraft når seksjonering var gjennomført nå er gjeldende. Oppdaterte vedtekter ligger ute på Vibbo.

Styret har hatt inspeksjon av ventilasjonsanlegg og har bestemt å gjennomføre rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter inklusive skifte av filtre i ventilator, blant annet på grunn av brannfare. Samtidig vil alle viftene på taket bli sjekket og eventuelt utbedret/skiftet. Dette vil gjennomføres i august i år.

Styret har sett at maling av vinduer gjennomført i 2022 ikke har hatt forventet holdbarhet. Dette gjelder spesielt vinduer mot sør og vest som ikke er under tak. Styret ba om tilbakemelding fra alle leiligheter på tilstand vinduer, og fikk svar fra 27. Prosjektleder og utfører har vært på befaring for å vurdere tilstand. Styret vil argumentere for at dette er en garantisak. For at resultatet skal bli best mulig oppfordrer vi de eierne som ikke har meldt fra om tilstand vinduer om å gjøre dette.

Som et forsøk har Styret fått montert fugleskremser på takene, vi vil vurdere effektene av dette videre framover.

Av vedlikehold framover vil Styret fortsatt prioritere utbedringer i garasje og har i løpet av året gjort ytterligere undersøkelser og vurderinger. Utbedringer vil kunne bli både kostnads- og tidkrevende. Styret vil i samråd med Øyvind Moen vurdere videre løp for begge problemene. Som tidligere informert om har Styret i samråd med Øyvind Moen AS vurdert fornuftig rekkefølge på videre vedlikehold, og det som er mest prekært nå er utbedringer i garasje for å stanse korrosjon. Alvorligheten av dette og løsningsforslag er under vurdering av Styret i samråd med Øyvind Moen. Forslaget som per nå foreligger innebærer betydelige kostnader, og Styret vil vurdere om det finnes rimeligere alternativer som samtidig gir tilstrekkelig utbedring og som har rimelig varighet. Midler som var satt av til vedlikehold på fjorårets budsjett er derfor overført til årets budsjett.

Sameiet har to lån, det ene er et fastrentelån som ble tatt opp i forbindelse med kjøp av festetomt. Fastrenteperioden på dette lånet utløper i oktober 2026. I forkant av at fastrenteperioden utløper vil Styret vurdere ulike alternativer inkludert mulighet for sameiere som ønsker det å løse inn sin andel av fellesgjeld.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at Styret skulle vurdere ulike løsninger for belysning uteområder. Styret har innhentet tilbud på dette, som har en betydelig kostnad (70 000,-+). Styrets vurdering er at dette ikke bør prioriteres gitt annet vedlikeholdsbehov.

Styret oppfordrer ellers beboere til å engasjere seg i sameiets ve og vel. Still gjerne til styreverv, men det er mulig å ta i et tak uten å sitte i styret også. Har du gode ideer til ting som bør gjennomføres og lyst til gjøre det, ta kontakt med styret.

.

SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK
ORG.NR. 988 856 436, KUNDENR. 7647

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 896 650	4 626 624	4 873 000	5 166 000
Ladeinntekter EL-bil		22 749	77 760	50 000	50 000
Andre inntekter	3	151 570	2 313	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 070 969	4 706 697	4 923 000	5 216 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-193 060	-190 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 543	-16 039	-6 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-183 035	-174 065	-182 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-149 256	-149 325	-110 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-461 275	-657 941	-1 330 000	-1 240 000
Forsikringer		-205 678	-183 304	-201 000	-246 000
Kommunale avgifter	9	-1 001 863	-868 934	-994 000	-1 120 000
Energi/fyring	10	-188 333	-206 999	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 584	-249 444	-257 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-323 928	-311 592	-314 000	-302 001
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 013 285	-3 037 493	-3 831 000	-4 025 001
DRIFTSRESULTAT		2 057 684	1 669 204	1 092 000	1 190 999
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 026	4 460	0	0
Finanskostnader	13	-839 565	-852 322	-837 000	-802 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-835 539	-847 862	-837 000	-802 000
ÅRSRESULTAT		1 222 145	821 342	255 000	388 999
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 222 145	821 342		

SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK
ORG.NR. 988 856 436, KUNDENR. 7647

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 808	12 157
Forskuddsbetalte kostnader		2 310	0
Driftskonto OBOS-banken		732 408	658 232
Driftskonto OBOS-banken II		3	3
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	75
Sparekonto OBOS-banken		1 849	1 785
SUM OMLØPSMIDLER		768 378	672 252
SUM EIENDELER		768 378	672 252
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-20 608 700	-21 830 845
SUM EGENKAPITAL		-20 608 700	-21 830 845
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 278 374	22 072 696
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 278 374	22 072 696
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 818	52 880
Leverandørgjeld		24 411	238 327
Påløpte renter		4 476	74 900
Påløpte avdrag		0	64 400
Annen kortsiktig gjeld		0	-105
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 705	430 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 378	672 252
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2025
Styret i Sameiet Maridalsveien Park

Elen Richter Alstadheim	Hilde Thea Nilsen	Ole D. Irgens Hesledalen
Ivar Versvik	Petter Haagensen	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 285 468
Lån	1 278 732
Kabel-TV	281 000
Garasjeleie	43 200
Parkeringsleie	8 250
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	4 896 650

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Fakturert for seksjonering av garasjeplasser	151 500
Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	151 570

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 536, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 543.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-86 713
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 956
Øyvind Moen AS	-44 250
Ødegård og Lund AS	-8 337
SUM KONSULENTHONORAR	-149 256

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 157
Drift/vedlikehold VVS	-32 715
Drift/vedlikehold elektro	-72 671
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 401
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 048
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 566
Kostnader dugnader	-5 717
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-461 275

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-543 661
Renovasjonsavgift	-458 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 001 863

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-163 129
Strøm Elbil	-25 203
SUM ENERGI / FYRING	-188 333

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-1 384
Vaktmestertjenester	-149 894
Renhold ved firmaer	-110 697
Snørydding	-6 750
Andre fremmede tjenester	-27 181
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 536
Andre kontorkostnader	-3 858
Telefon u/mva	-610
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 015
Bank- og kortgebyr	-4 586
Velferdskostnader	-11 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-323 928

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	3 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	690
SUM FINANSINNTEKTER	4 026

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-839 480
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-839 565

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-20 608 700
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-20 608 700

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Fast rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2016	-23 575 000
Nedbetalt tidligere	3 597 068
Nedbetalt i år	579 427
	-19 398 505
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2021	-1 300 000
Økning i 2022	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	405 236
Nedbetalt i år	214 895
	-1 879 869
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-21 278 374

Resultatanalyse 2024
Sameiet Maridalsveien Park

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 896 650	4 873 000	-23 650	0 %
Ladeinntekter EL-bil	22 749	50 000	27 251	55 %
Andre inntekter	151 570	0	-151 570	100 %
Sum driftsinntekter	5 070 969	4 923 000	-147 969	-3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-26 790	-27 000	-210	1 %
Styrehonorar	-190 000	-190 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 543	-6 000	5 543	-92 %
Forretningsførerhonorar	-183 035	-182 000	1 035	-1 %
Konsulenthonorar	-149 256	-110 000	39 256	-36 %
Drift og vedlikehold	-461 275	-1 330 000	-868 725	65 %
Forsikringer	-205 678	-201 000	4 678	-2 %
Kommunale avgifter	-1 001 863	-994 000	7 863	-1 %
Energi/fyring	-188 333	-220 000	-31 667	14 %
TV-anlegg/bredbånd	-271 584	-257 000	14 584	-6 %
Andre driftskostnader	-323 928	-314 000	9 928	-3 %
Sum driftskostnader	-3 013 285	-3 831 000	-817 715	21 %
Driftsresultat	2 057 684	1 092 000	-965 684	-88 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 026	0	-4 026	100 %
Finanskostnader	-839 565	-837 000	2 565	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	-835 539	-837 000	-1 461	0 %
Årsresultat	1 222 145	255 000	-967 145	-379 %



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 13:57:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: THVG7-ILEI-L-L313L-Y2SBA-GOZKS-6EU8A

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

16 av 18

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 7647 Selskapsnavn: SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

17 av 18



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Organisasjonsnummer: 988856436

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:30, Nydalen videregående skole, auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Elen Richter Alstadheim ble foreslått

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Eirik Egeland (OBOS) ble foreslått som protokollfører og Jørg Michael Gjestvang ble foreslått som protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

- Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

- Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Haagensen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Petter Haagensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Sagafos

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tor Sagafos

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
David Sanchit Bleken Torhaug

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
David Sanchit Bleken Torhaug

VEDTEKTER
for
Sameiet Maridalsveien Park, org. nr. 988 856 436.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøtet 12.04.2018.

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Maridalsveien Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.04.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 123 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 225, bnr. 127 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.



(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonsnummer 123 har rett til, under forutsetning av kjøp av areal, lov til å bygge terrasse på tak over seksjonsnummer 100.

3-2 Bygningsmessige arbeider

(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Vinduer og dører, alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg som fasadekledning, endring av farger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

(2) Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

(3) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-2 (1), 1. og 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(5) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se videre bestemmelser i husordensreglene.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Sameiet disponerer 64 parkeringsplasser i kjelleren. Disse ligger som fellesareal, iht. oppdelingsbegjæringen. Se vedlegg 1.

(2) 6 plasser er avsatt til gjesteparkering. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av disse.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Eneretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik enerett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Den midlertidige eneretten gjelder fram til 01.01.2039, jf. Eierseksjonsloven §67, siste ledd.

(5) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold og kostnadsfordeling.

(1) De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til.

(2) Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiets styre kan avgjøre nærmere gjennomføring av driften.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Dersom styret har mindre enn fem medlemmer, skal det også velges inn minimum et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen **av juni**. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Valgkomite

(1) Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og velges av årsmøtet for 1 år.

(2) Valgkomiteen skal til det ordinære årsmøtet komme med innstilling til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt tre medlemmer til valgkomiteen.

9-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

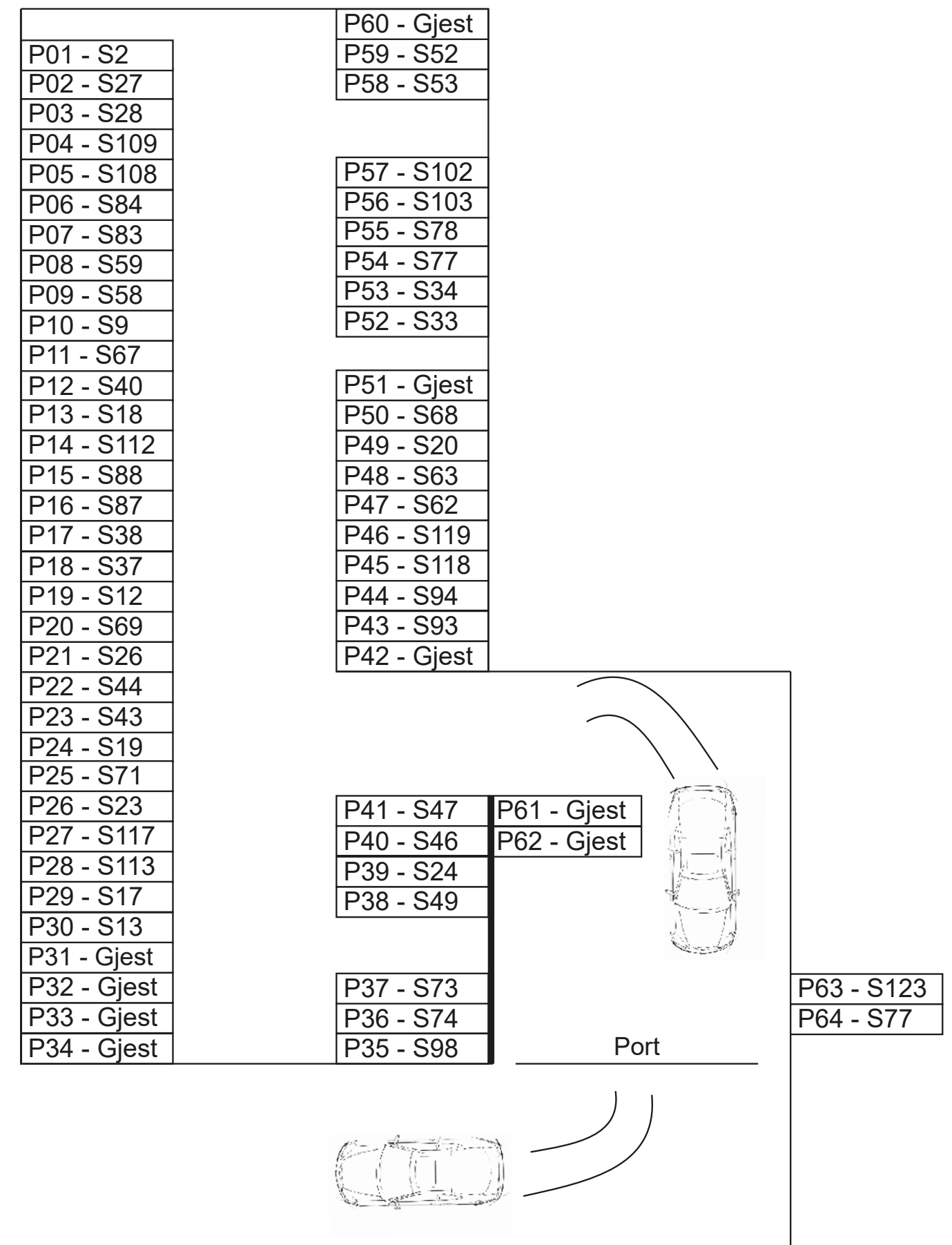
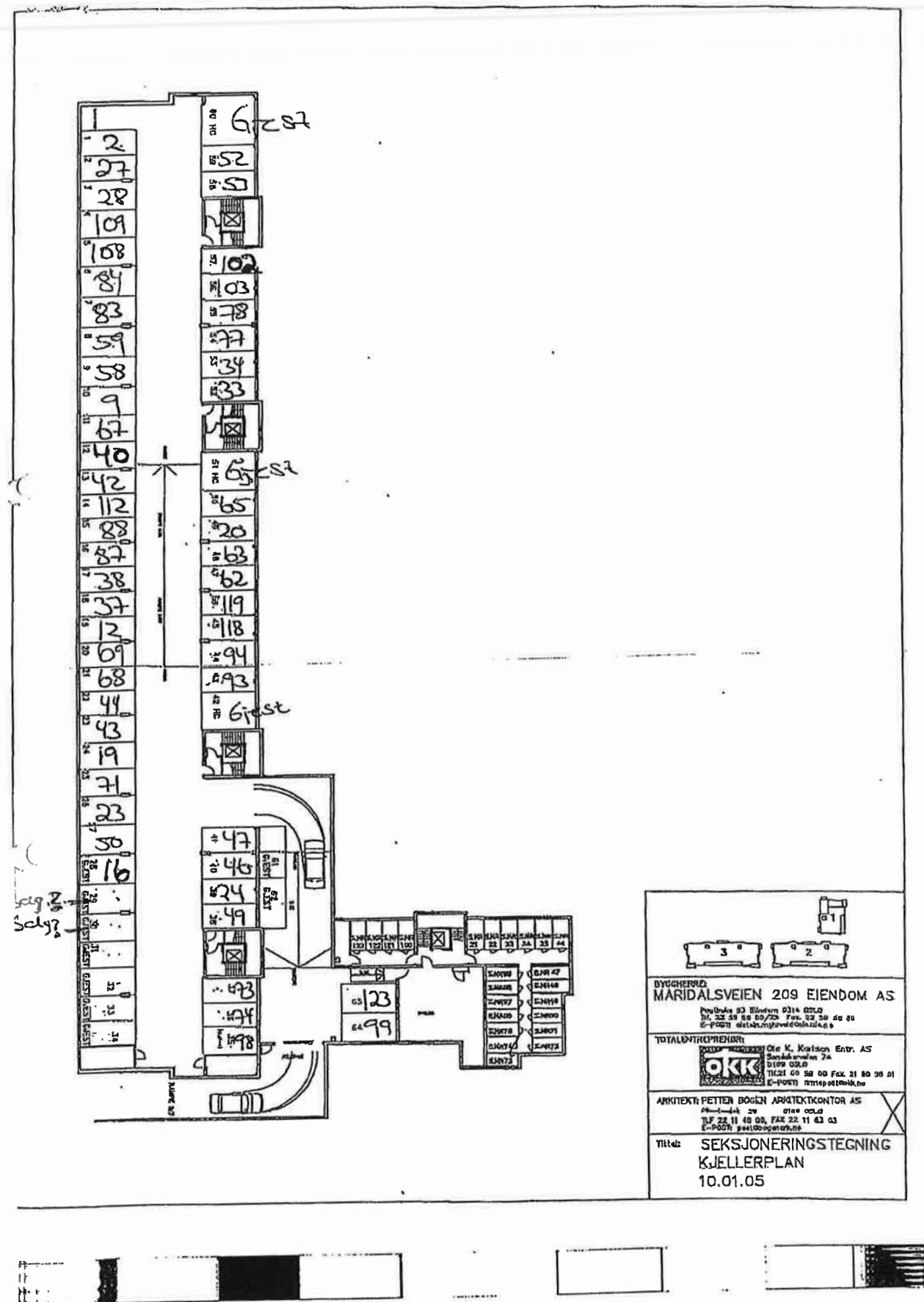
§ 11 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1 til vedtekter for sameiet Maridalsveien 209, Fordeling av garasjeplasser

Følgende seksjoner har rett enerett til bruk av parkeringsplassnummer

P-Plass nr	Seksjon	P-Plass nr	Seksjon
1	2	58	53
2	27	59	52
3	28	64	99
4	109	65	123
5	108		
6	84		
7	83		
8	59		
9	58		
10	9		
11	67		
12	40		
13	42		
14	112		
15	88		
16	87		
17	38		
18	37		
19	12		
20	69		
21	68		
22	44		
23	43		
24	19		
25	71		
26	23		
27	50		
28	16		
35	98		
36	74		
37	73		
38	49		
39	24		
40	46		
41	47		
43	93		
44	94		
45	118		
46	119		
47	62		
48	63		
49	20		
50	65		
52	33		
53	34		
54	77		
55	78		
56	103		
57	102		



HUSORDENSREGLER

- § 1. Formål
- § 2. Virkeområde
- § 3. Generelt
- § 4. Renhold, Orden og vedlikehold
 - § 4.1. Leiligheten
 - § 4.2. Balkonger/Hageareal
 - § 4.3. Oppgang/Trapperom, Heis, Vestibyle og Garasjer
 - § 4.4. Renovasjon
 - § 4.5. Boder
 - § 4.6. Garasjeanlegg
 - § 4.7. Grøntanlegg, Gangveier, mv.
- § 5. Dyrehold
- § 6. Støy
 - § 6.1. Generelt
 - § 6.2. Musikkøving
 - § 6.3. Håndverksarbeid, Oppussingsarbeid og boring i betong
- § 7. Skade, Feil, Mangler eller mislighold
- § 8. Disposisjoner, Ikrafttreden

§ 1. Formål
Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 10.02.2005, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk .

§ 2. Virkeområde
Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel. Fellesbetegnelsen beboere benyttes i dette regelverket.

§ 3. Generelt
Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 10. 02 2005 og i disse husordensreglene, og har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.
Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.
Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, egen bod eller egen parkeringsplass. Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

- § 4. Renhold, orden og vedlikehold
- § 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 4 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.
Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og /hageareal
På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Utvendige blomsterkasser tillates ikke. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantennner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Det skal benyttes elektrisk grill eller gassgrill som å avgi minst røyk og lukt, samt er mindre brannfarlig.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer
Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander. Dette innbefatter bl.a. sko, barnevogner og søppelposer. Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdøren til garasjen. Det pålegges enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret. Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc. Postkasseskilt skal ha standard utforming. Første skilt bestilles av styret og kostnader dekkes av sameiet. Endringer bestilles gjennom styret og betales av den enkelte eier. Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.

§ 4.4. Renovasjon
Avfall skal legges direkte i containere i søppelrom. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet henges i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 4.5. Boder
Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i bodene.
Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser.

§ 4.6. Garasjeanlegg
Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer,

skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i garasjen. All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere. Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke henses i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 5. Dyrehold

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt. Det skal være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokken 10:00.

§ 6.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokken 21:00.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme. Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboere skader, feil eller

mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets midlertidige husordensregler. Disse midlertidige Husordensreglene trer i kraft 21. juni 2005, og vil bli lagt fram for endelig vedtak på førstkommande sameiermøte.

*Du skal ikke plage andre , du skal være grei og snill,
og for øvrig kan du gjøre som du vil.*



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Dato: 29 MAI 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200301753-66 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 209 Eiendom: 222/127/0/0
Tiltakshaver: SiO, Studentskipnaden i Oslo Adresse: Postboks 94 Blindern, 0314 OSLO
Søker: Petter Bogen Arkitektkontor AS Adresse: Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 209

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid F. Sollai
Ingrid Sollai
Før avdelingsleder

Sven A. Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

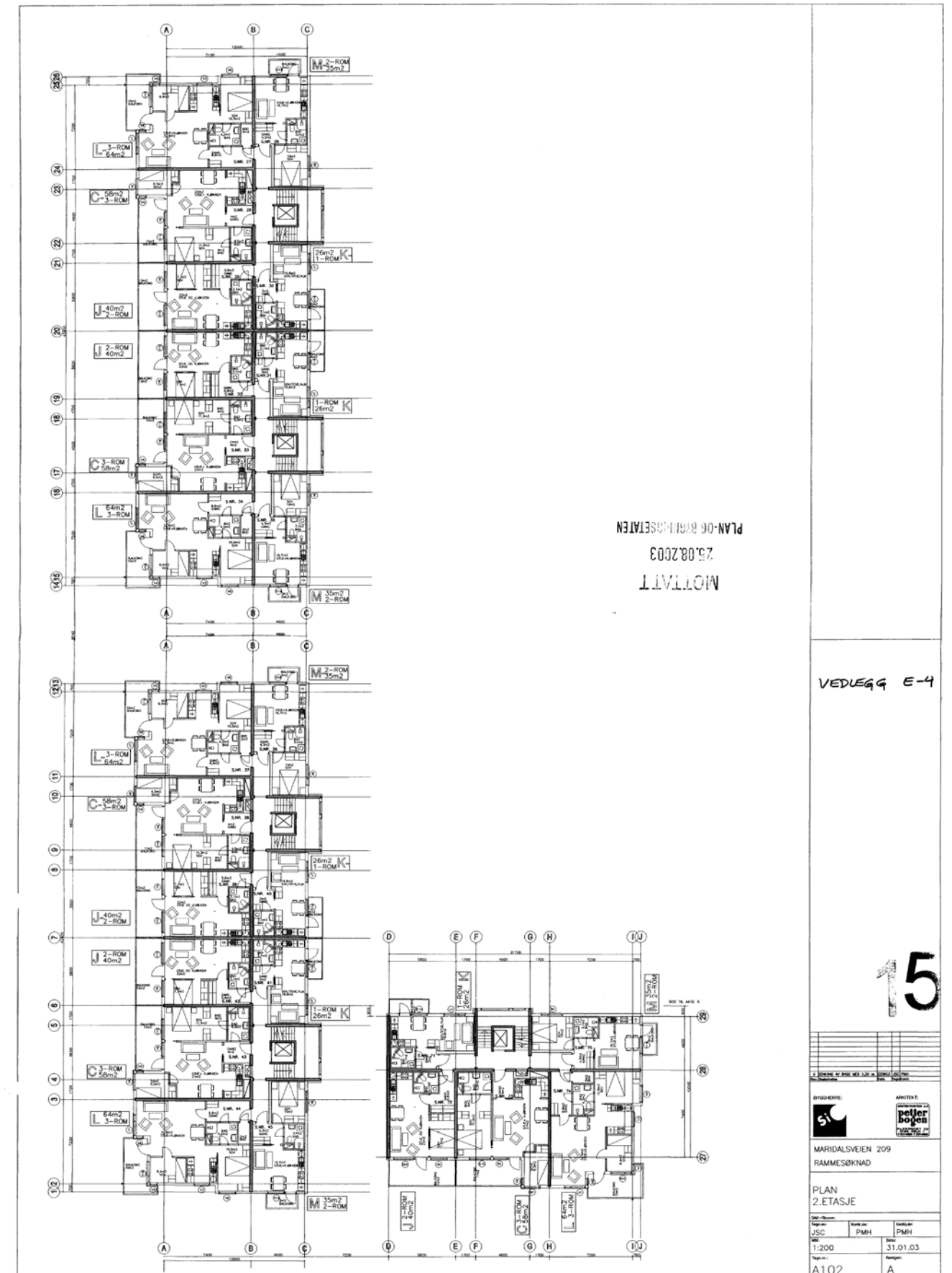


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

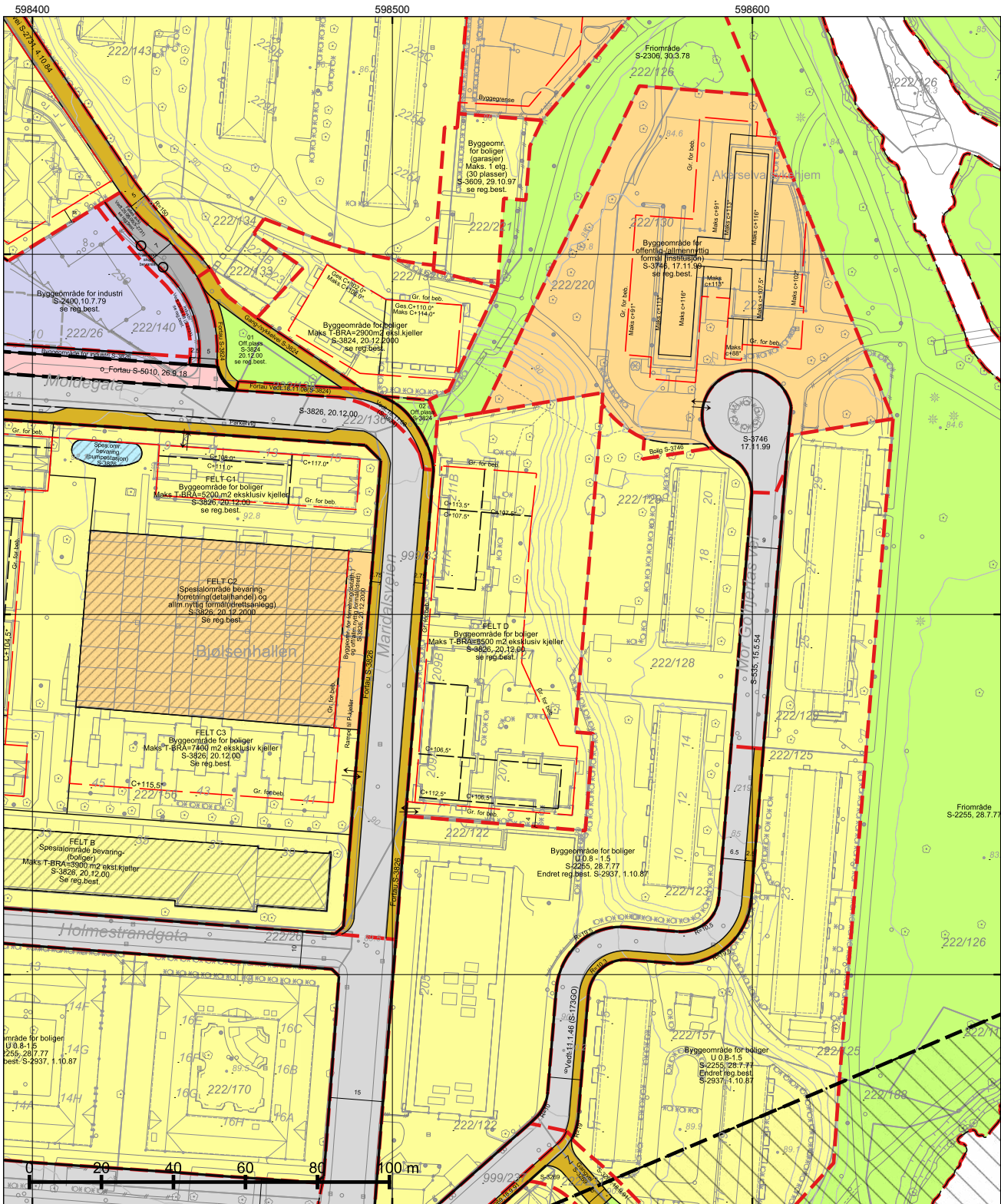
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 08.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 150678/ 86523624</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Maridalsveien 211</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 222/127</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 150678/ 86523624	Deres ref.:	Adresse: Maridalsveien 211	Kommentar:	Gnr/Bnr: 222/127	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 150678/ 86523624	Deres ref.:						
Adresse: Maridalsveien 211	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 222/127							



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 08.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 150678/ 86523624</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Maridalsveien 211</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 222/127</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 150678/ 86523624	Deres ref.:	Adresse: Maridalsveien 211	Kommentar:	Gnr/Bnr: 222/127	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 150678/ 86523624	Deres ref.:						
Adresse: Maridalsveien 211	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 222/127							

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

1541 - Vannforsyningsanlegg2012 - Fortau660 - Spesialområde bevaring bolig661 - Spesialområde bevaring forretning664 - Spesialområde bevaring blandetRbBevaringGrenseRpSikringSoneRpSikringGrense70 - Felles avkjørsel312 - Fortau317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formålgrensning930 - Reguleringslinje964 - Regulert u-gradgrenseFormålgrensePlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)Grense for bebyggelseByggegrenseBygningens avgrensning i beb. planMåle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

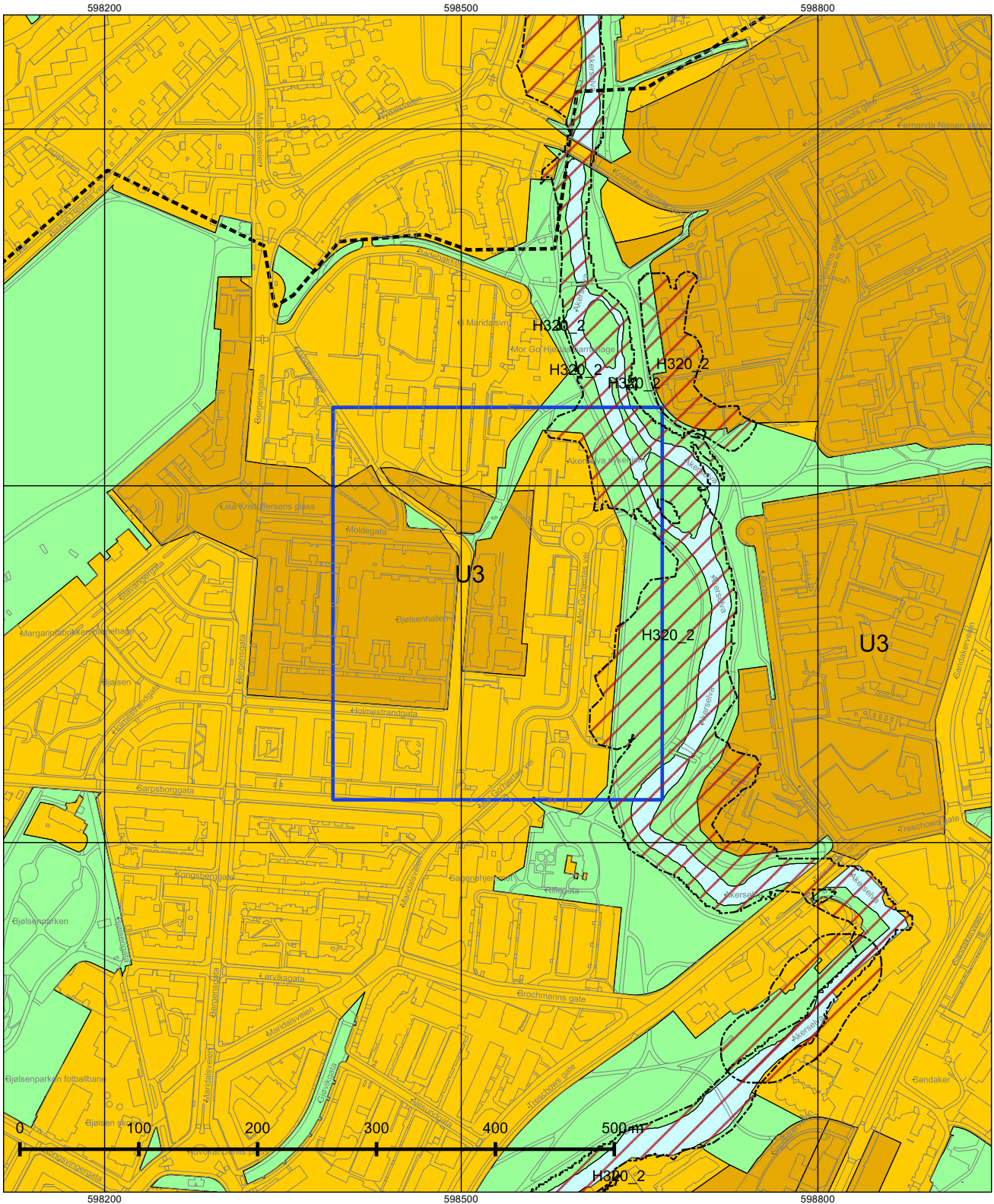
Z

Oppheving av eiendomsgrense

↑

Inn-/utkjøring

○

Eksisterende tre som skal bevares

**Oslo**

Dato: 08.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150678/86523624
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—

—

Fjernveg (tunnel)

—

—

Fjernveg

—

—

Markagrense

Plangrense

—+—

—+—

Sporveg (tunnel), fremtig

—+—

—+—

Sporveg (tunnel), eksisterende

—+—

—+—

Sporveg, eksisterende

—+—

—+—

Sporveg, fremtidig

—+—

—+—

Jernbane (tunnel), fremtidig

—+—

—+—

Jernbane (tunnel), eksisterende

—+—

—+—

Jernbane, eksisterende

—

—

Turvei

●

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

↑

↑

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

.....

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 211B
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81774544
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiatest-2025-198431
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS

Energikarakter

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

Energimerket

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

Energikarakteren

 angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

143

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

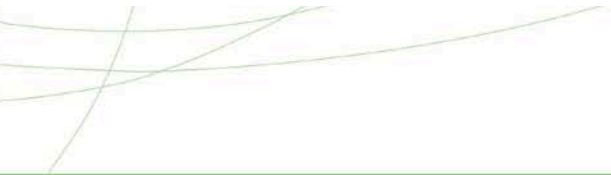
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 211B	81774544	H0203	28	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	58,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	128,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 669 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 264 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 669 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	9 669 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 669 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Maridalsveien 211B - Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	4 min	0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min	0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min	0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min	1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	4 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	8 min	0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min	0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min	0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min	1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min	1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min	2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

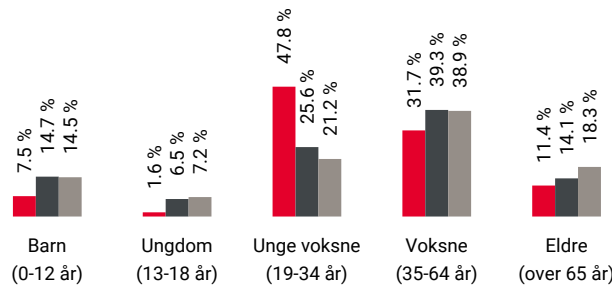
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min	0.3 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	5 min	0.4 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min	0.4 km

Dagligvare

Meny Bjølsen PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Bjølsen PostNord	4 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



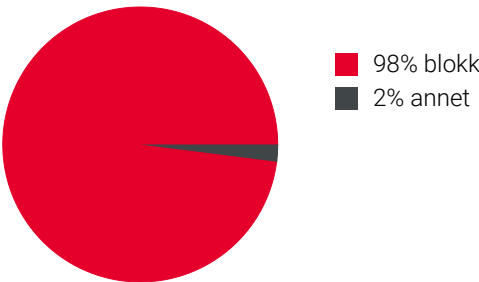
Matvareutvalg

Stort mangfold 85/100

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	2 min	0.2 km
Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
Fitnesspoint Nydalen	7 min	
CrossFit Oslo	8 min	

Boligmasse



«Det er fint, rolig og velholdt.»

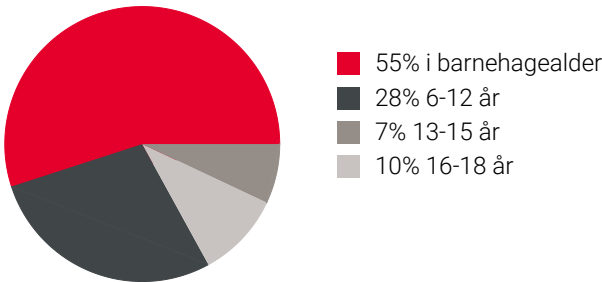
Sitat fra en lokalkjent

“

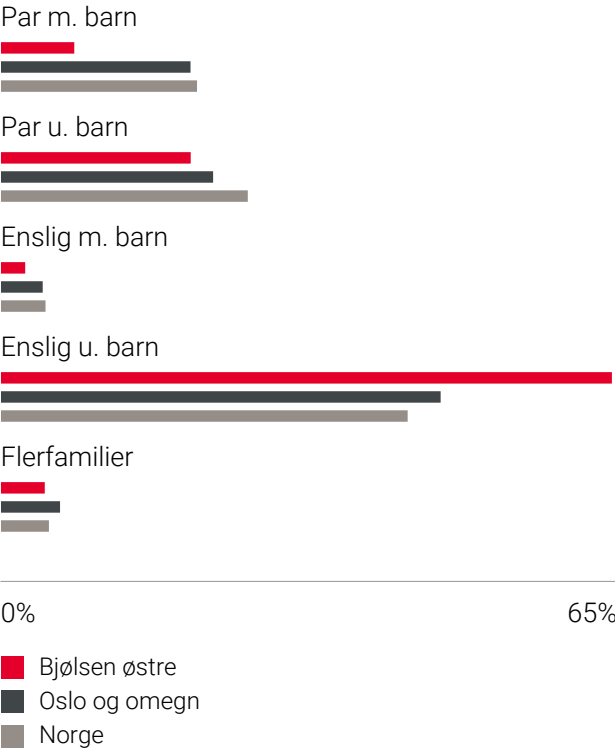
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	11 min
Vitusapotek Bjølsen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

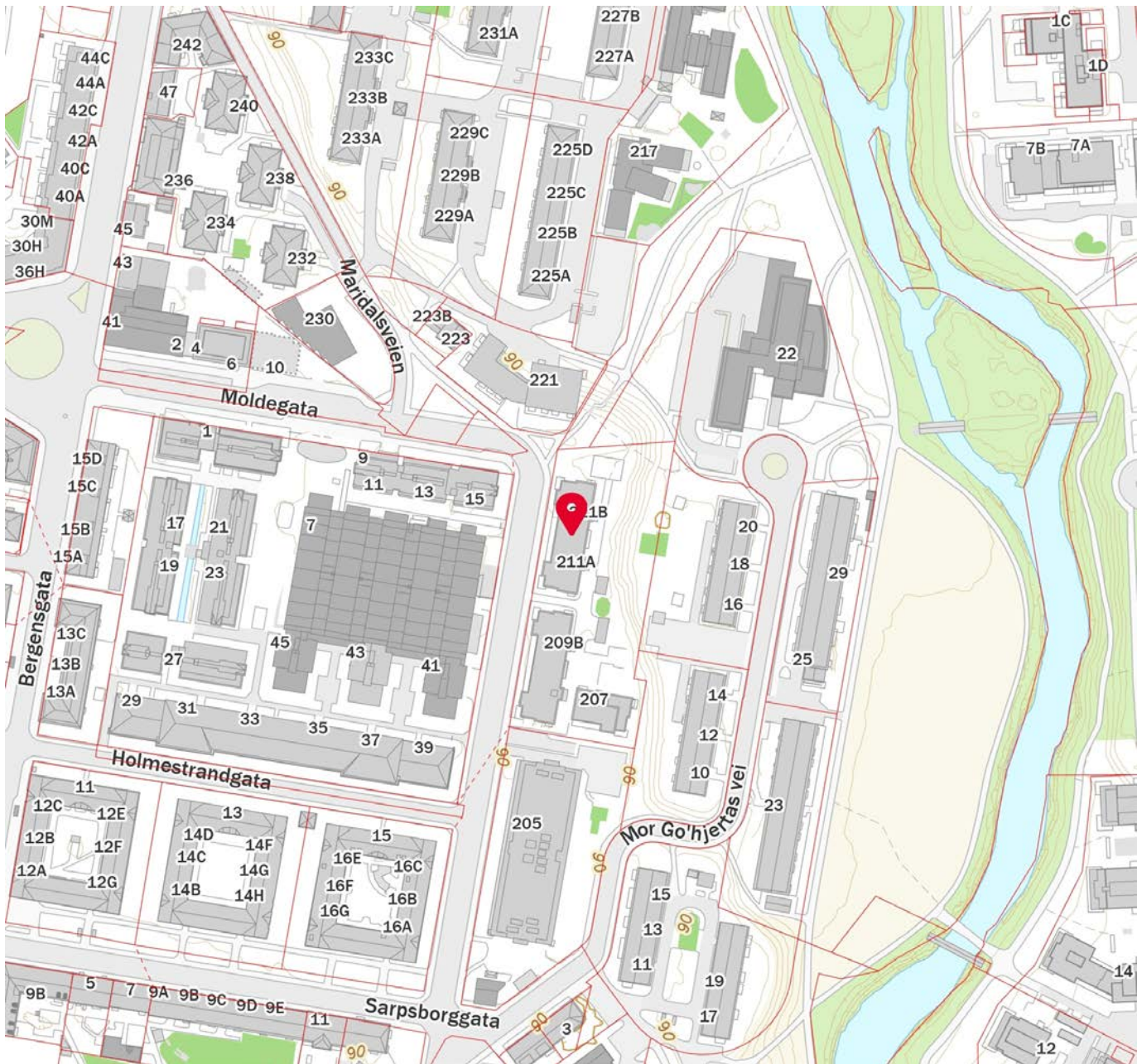
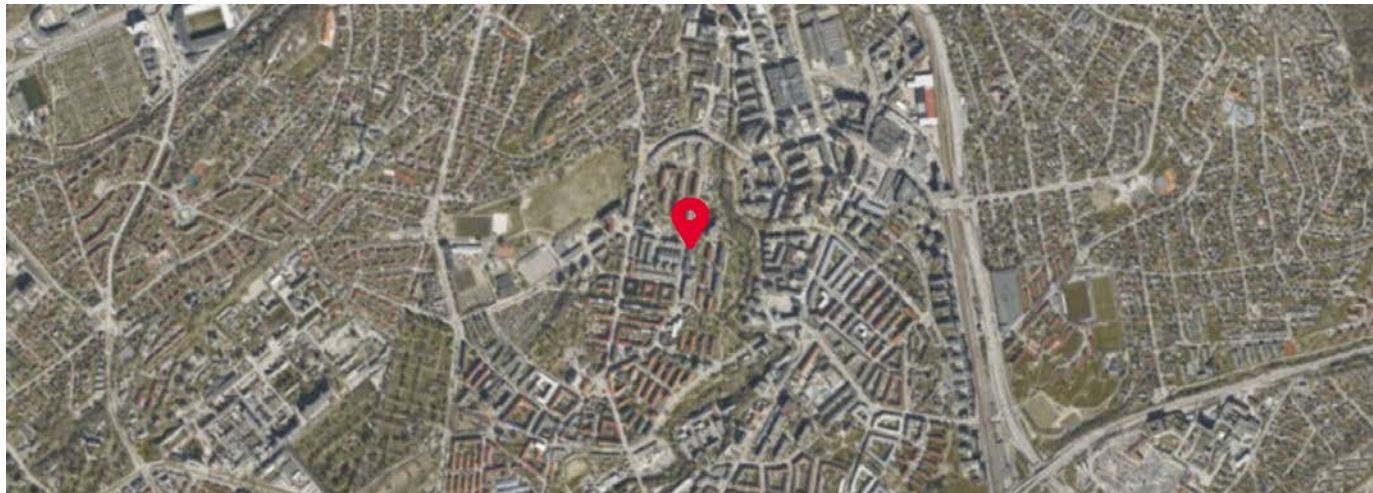


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.

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

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Maridalsveien 211B
0469 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Kaja Emilie Hestås

Telefon: 947 88 780
E-post: kaja.hestas@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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