



Maridalsveien 64C

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Maridalsveien 64C.
Foto: Paul-Dan Dragoman.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 5 100 000,-

OMKOSTNINGER
18 769,-

TOTALPRIS
5 172 898,-

FELLESKOSTNADER
3 699,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 62 508,-

FELLESFORMUE
5 575,-

BRA-I/BRA TOTAL
48/59 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
4

BYGGEÅR
1932

ENERGIMERKING
G - Grønn

TOMTEAREAL
3349 m² (eiet)

Din megler



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652



Smakfull, lys og romslig 2-roms med idyllisk utsyn | Fin standard og god planløsning | V.vann & fyring inkl.

Velkommen til Maridalsveien 64C!

Her bor du fredelig til i et ettertraktet område, med det pulserende bylivet rett utenfor døren. Det er gangavstand til alt du trenger, fra populære serveringssteder på Alexander Kiellands plass til grøntområder som Iladalen Park og Akerselva. Leiligheten er en moderne og romslig 2-roms med god planløsning. Boligen fremstår lys og luftig med store vindusflater og god takhøyde opp mot 2,50m.

Høydepunkter:

- Moderne kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med eksponert teglsteinsvegg
- God lagringsplass med to boder på totalt ca. 11 kvm
- Varmtvann, oppvarming og internett inkl. i felleskost.
- Flott og rolig nabolag med lav trebebyggelse
- Opplegg for vaskemaskin
- Gode kollektivtilbud
- Flott og velholdt bakgård



Her kombineres klassiske detaljer fra byggeåret 1932 med nåtidens løsninger, stilig materialvalg og kvalitet.



Stuen er lys og romslig med store vindusflater samt god takhøyde på opptil 2,53.



Den åpne løsningen i oppholdsrommet gir god plass til spisetue i tilknytning til kjøkkenet.





Fra leiligheten er det en åpen utsikt over takene i nabolaget.





Kjøkkeninnredningen fra IKEA (2018) har slette, mørke fronter og benkeplate i laminat.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.







Stuen er enkel å møblere og har god plass til en komfortabel sittegruppe.



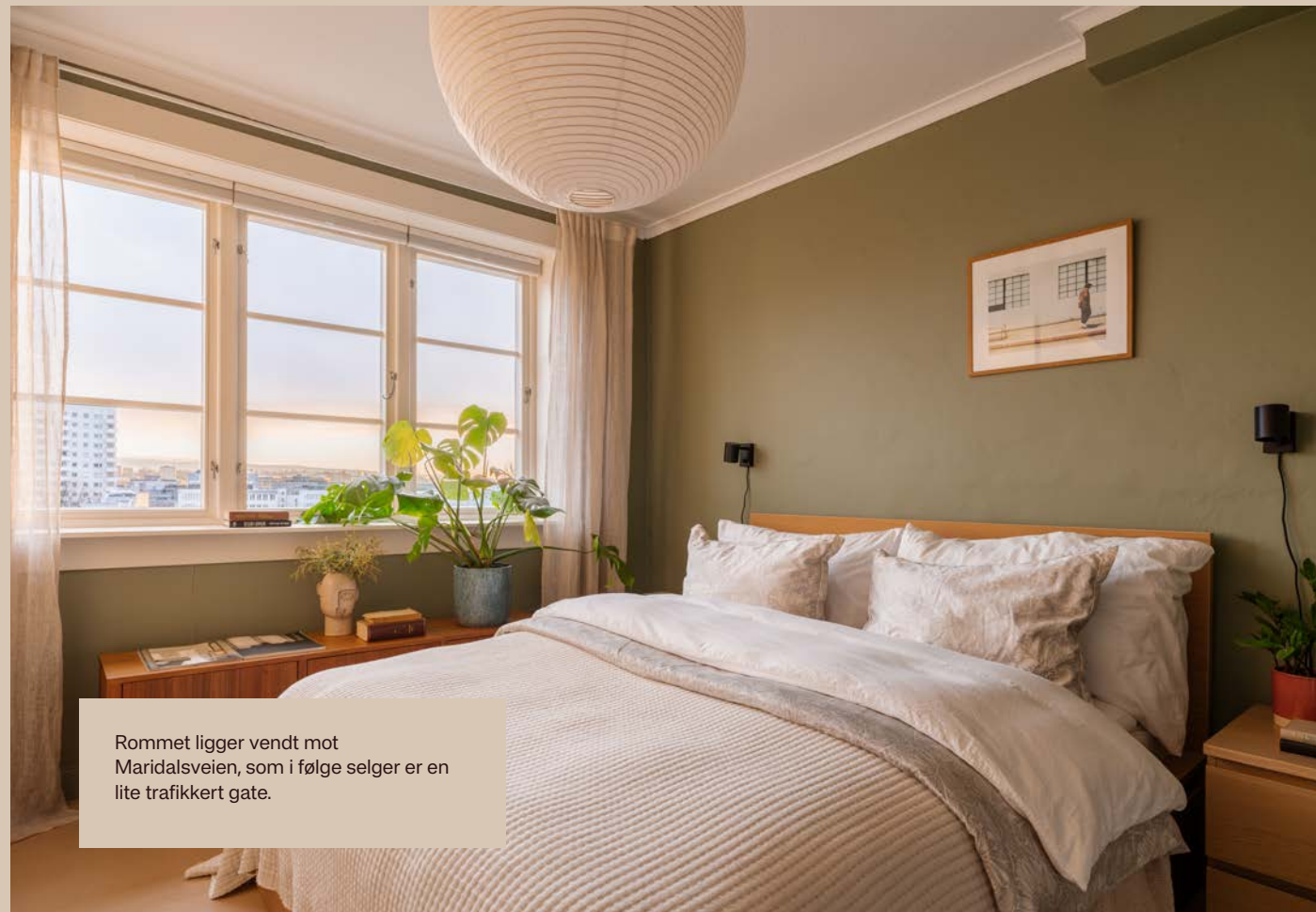
DSCF8990.jpg



Soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement og garderobeløsning.



Utsikt fra soverommet.



Rommet ligger vendt mot Maridalsveien, som i følge selger er en lite trafikkert gate.



Veggene ble malt i 2021.



Leiligheten har et flislagt bad på gulv og vegger. Badet har varmekabler og opplegg for vaskemaskin.



Dusjhjørnet har innfellbare dører som frigjør gulvplass når det ikke er i bruk.



Innredningen består av bl.a. en flislagt benk med frittstående servant.



Fra entreen er det direkte tilgang til leilighetens øvrige rom.





Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk og har en nyere, plassbygd skyvedørsgarderobe.



Borettslaget har et treningsrom som ble pusset opp i 2020.



Snekkerverksted.



Programvalg

Program:

- A. Kåper- og klesmask
- 1. Kåper
- 2. Kåper
- 3. Kåper
- 4. Kåper
- 5. Kåper
- 6. Kåper
- 7. Kåper
- 8. Kåper
- 9. Kåper
- 10. Kåper

B. Linnestoff

- 1. Linnestoff
- 2. Linnestoff
- 3. Linnestoff
- 4. Linnestoff
- 5. Linnestoff
- 6. Linnestoff
- 7. Linnestoff
- 8. Linnestoff
- 9. Linnestoff
- 10. Linnestoff

C. Tørring på 60°

- 1. Tørring på 60°
- 2. Tørring på 60°
- 3. Tørring på 60°
- 4. Tørring på 60°
- 5. Tørring på 60°
- 6. Tørring på 60°
- 7. Tørring på 60°
- 8. Tørring på 60°
- 9. Tørring på 60°
- 10. Tørring på 60°

Tørkeinstruksjon

1. Oppsett: Sett inn 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

2. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

3. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

4. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

5. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

6. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

7. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

8. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

9. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

10. Sett tørketid: Sett tørketid på 1. Tørring på 60° og 2. Tørring på 60°.

88! Ranger billettet for etter bruk

Det er også eget fellesvaskeri.



Borettslaget har en velholdt og hyggelig bakgård med sittegrupper, grøntarealer og sykkelparkering.



Klassisk bygård fra 1932 med tidstypisk arkitektur og solid håndverk, som gir bygget både karakter og historisk



Beliggenheten er tilbaketrukket i et rolig nabolag preget av lav trehusbebyggelse.



Alexander Kiellands plass er et populært samlingspunkt med serveringssteder og grøntområder.





Waldemar Thranes gate

coop
mega

Kiellands Hus

posten

KUPP
-30%

Håkløppen
bør ende
enklere.
KUPP
-30%

KUPP
-30%

Ulfar skanner
alle varebeger
i butikken
og du slipper
å stå i kø
ved kassa

BAKER
NORDBY
Velkommen innom
nytt Baker Nordby
Kaffe
Lunsjmat
Søndagsbrød
Hvilestaker
Kaker
Kaker

TILBUD
Landskeiser
34⁹⁰

Si hei til et
handy drive-in
lager! Perfekt
for bedrifter.

KUPP
-30%

SONES RENS AS
Stemp - Stender - Høyer
02 18 00 12 17 18

Skredder service
Tren & vask
Vaskeriering
Ekonaker
Voksebatterier
På an især
Skjorte service

Kiellands Hus er et praktisk nærsenter med blant annet Coop Mega, apotek og vinmonopol.

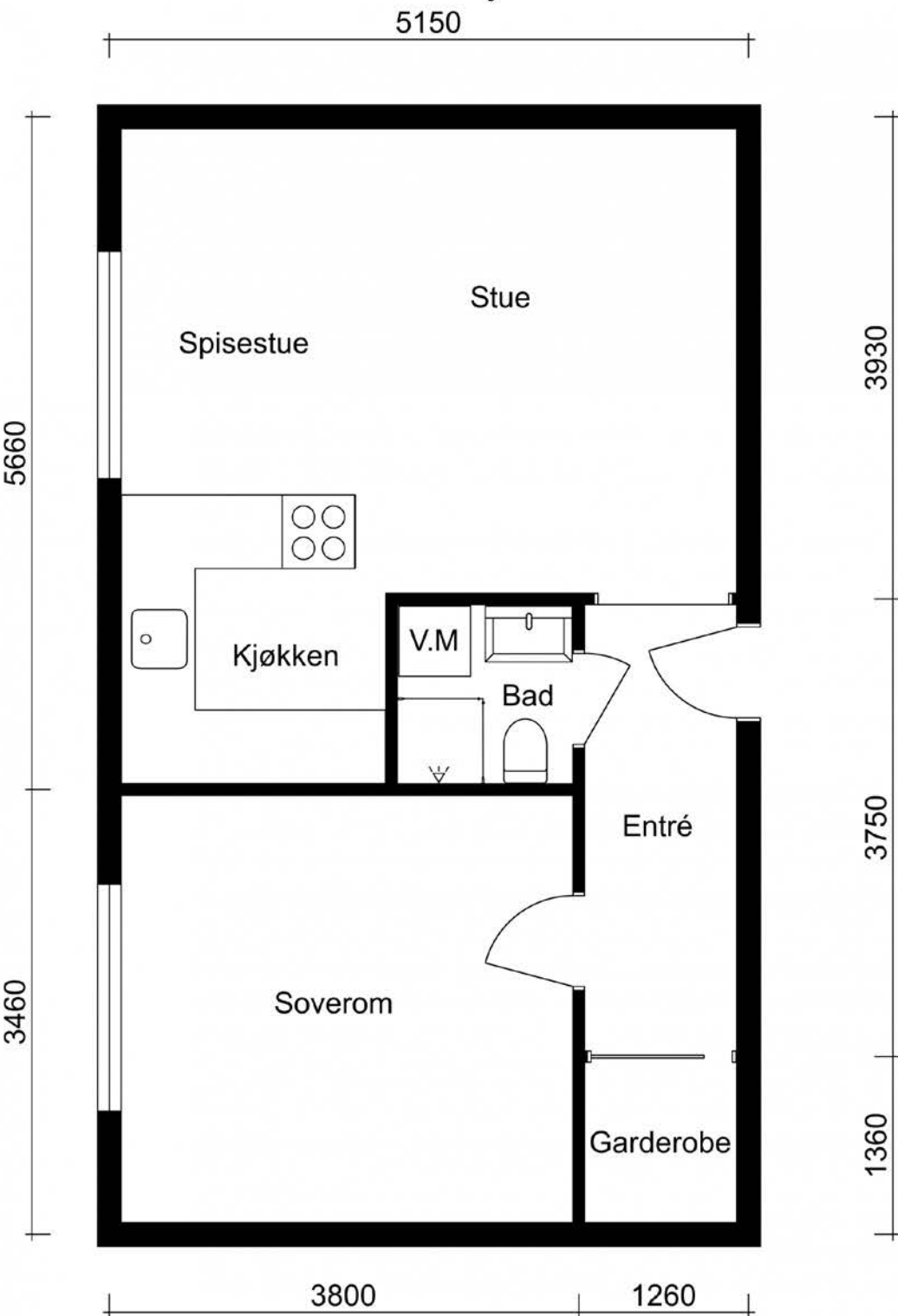


Iladal Park byr på store gressletter, lekeplasser og gode rekreasjonsmuligheter.

Plantegning



Maridalsveien 64C
4. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske Innredningen.

MARIDALSVEIEN 64C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 100 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 100 000,00 (Prisantydning)

62 508,00 (Andel av fellesgjeld)

5 162 508,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 796,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 172 004,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 181 304,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6725

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 172 898

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 699,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Det følger av meglerbrevet fra forretningsfører at felleskostnadene økes med 4% fra 01.01.2026. Dette utgjør totalt kr. 3 699,28 i felleskostnader for denne leiligheten.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. personalkostander og div. honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, energi/fyring og bredbånd.

I meglerbrevet står det at borettslaget skal ta opp 2.5 millioner i lån, forretningsfører har per 18.12.2025 gitt følgende presisering:
Snakket med styret angående lånesøknadene, de gikk ikke videre med lånesøknad på 2.5MNOK. e har derfor søkt og fått godkjent lån på 1.5MNOK og dette vil bli utbetalt 01.01.2026, fellesgjelden vil derfor øke noe.

Styret bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 62 508 pr. 08.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS Lånenr.: 98207788600 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 5,25% Restsaldo 6 827 822,00 Innfrielsesdato: 30.06.2044 Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 IN-avtale: Nei*	Restsaldo: 16 280,90 Kapitalkostnader: 167,76 IN-avtale: Nei*
Bank: OBOS Boligkreditt AS Lånenr.: 98207788619 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 5,25% Restsaldo 2 017 123,00 Innfrielsesdato: 30.06.2036 Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 IN-avtale: Nei*	Bank: OBOS Boligkreditt AS Lånenummer: 98207788627 Restsaldo: 46 227,22 Kapitalkostnader: 576,70 IN-avtale: Nei*
Bank: OBOS Boligkreditt AS Lånenr.: 98207788627 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 5,25% Restsaldo 5 728 098,00 Innfrielsesdato: 28.02.2034 Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 IN-avtale: Nei*	Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 62 508,12,-, pr. dags dato. Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato. * Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).
Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet: Bank: OBOS Boligkreditt AS Lånenummer: 98207788600 Restsaldo: 0,00 Kapitalkostnader: 0,00 IN-avtale: Nei*	Sikringsordning Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato. Andre kostnader: TV/Internett/Bredbånd: Forretningsfører opplyser om at foreligger ingen felles grunnpakke for TV. Beboerne har tilgang til internett via fibernett levert av OBOS OpenNet. Formue: Andel fellesformue: Kr 5 575 pr. 31.12.2024

Tim Wendelboe og Supreme Roastworks.

For den matglade er det kort vei til Vulkan, et spennende byutviklingsprosjekt med Mathallen, konsertscener, treningssentre, kunstscole, hotell og et rikt utvalg av restauranter og barer. Like ved ligger også Kiellands Hus, et praktisk nærsenter med Coop Mega med ferskvaredisk, apotek, vinmonopol, blomsterbutikk, bokhandel, bakeri og kafeer. Ringen Kino og Ringnes Park senter ligger også bare noen minutters gange unna, med kino, butikker og spisesteder.

Området er kjent for sine flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter. Iladalen Park og St. Hanshaugen er alle innen kort gangavstand, og byr på store gressletter, lekeplasser og gode forhold for både små og store. Akerselva ligger like nedenfor, og inviterer til avslappende spaserturer gjennom frodig natur og historiske omgivelser, hele veien fra sentrum og opp mot Maridalen. For den aktive finnes et bredt utvalg av treningssentre som SATS Ila, SATS Ringnes Park, Myrens Torshov med klatresenter og treningssenter, Athletica Vulkan og flere mindre, spesialiserte studioer.

Det gode kollektivtilbudet gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Fra Kiellands plass går bussene 21, 33, 34 og 54 med hyppige avganger, også gjennom natten. I tillegg er det kort vei til Biermanns gate trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 18 som raskt tar deg til sentrum, Majorstuen eller Grünerløkka.

Fra leiligheten har du også enkel tilgang til flere utdanningsinstitusjoner som Arkitektur- og designhøgskolen (AHO), Kunsthøgskolen (KHiO), Westerdals, Elvebakken videregående, OsloMet, Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo.

Parking

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkerings tid, på plasser

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 276 459(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 5 105 835(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og fredelig beliggenhet i et etablert og ettertraktet boligområde midt mellom Torshov, Sagene, Lovisenberg og Alexander Kiellands. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har byens liv rett utenfor døren. Området har de siste årene gjennomgått en stor forvandling, og fremstår i dag som et moderne og levende knutepunkt.

Maridalsveien 64 er en boligblokk i kvartalet Maridalsveien/Claus Riis gate/Vøyensvingen, oppført i 1932 for OBOS (dengang OOBs) og tegnet av arkitekt Einar Engelstad. Her finner du eldre industribygg, gammel og ny, tilpasset trehusbebyggelse, murgårder, arbeiderboliger og nyere boliggårder fra mellom- og etterkrigstiden. Maridalsveien stopper for biltrafikk rett ved borettslaget, før den fortsetter igjen på oversiden av ring 2. Dette gjør at det ikke er en gjennomfartsåre, og dermed veldig skjermet for trafikk.

Like utenfor finner du hyggelige kaféer, populære restauranter og sjarmerende uteserveringer. Dagens første kaffekopp kan for eksempel nytes på Åpent Bakeri i Tranen, som om kvelden forvandles til en av byens mest omtalte pizzarestauranter. I nærheten finner du også Bar Amour (Michelinrestaurant), Colonel Mustard med god mat og brettspill, samt flere kjente kaffebarer som Java,

reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3349 m²

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Nydelig og velholdt bakgård, opparbeidet med asfalterte gangeier, planter, busker og trær. Sittegrupper, lekeapparat og utegrill.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 23.07.1993. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Rehab 98 våtrom i Maridalsveien 64 A-J datert 08.09.2008.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger i Maridalsveien 64 A-J datert 11.03.2019. Gjaldt utvidelse samt ta i bruk eksisterende brannbalkonger som oppholds balkonger. Det fantes brannbalkonger i tredje og fjerde etasje på både gate- og gårdssiden. Planen var å etablere nye, utvidede balkonger i andre etasje, men kun mot bakgården, fasaden mot gate forble uendret.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg i Maridalsveien 64, datert 02.01.2024.

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning: Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom, og kjøkkenet er flyttet ut i stuen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er

registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger. Endringene er ikke søknadspliktige, men dette fordrer at de tekniske kravene til rommene er oppfylt.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom, samt kjøkken, stue og spisestue i åpen løsning.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 6 kvm.

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 11 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod. Boden er merket nr. 79.

4. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, bad, soverom, kjøkken, stue og spisestue

5. etasje

BRA-e: 6 m² Loftsbod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Leiligheten disponerer to boder målt til:

- Kjeller: ca 5 kvm. Boden er merket nr 79.

- Loft: ca 6 kvm. måleverdig flate. Gulvarealet er større, men ikke målt grunnet tilkomst.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning: Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom, og kjøkkenet er flyttet ut i stuen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger. Endringene er ikke

søknadspliktige, men dette fordrer at de tekniske kravene til rommene er oppfylt.

Standard

Dette er en arealeffektiv leilighet med en smart og moderne planløsning. En åpen løsning mellom stue og kjøkken skaper en sosial og luftig atmosfære, og store vindusflater gir godt med lys og utsyn over nabolagets lave trehusbebyggelse. Leiligheten kombinerer klassiske detaljer fra byggeåret 1932 med moderne oppgraderinger, som et stilrent kjøkken fra 2018 og nylig malte overflater. Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, noe som gir en bedre utnyttelse av arealet.

Entré:

Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk og har en nyere, plassbygd skyvedørsgarderobe fra 2024 med god plass til yttertøy og sko. Flisene i gangen ble malt i november 2025. Fra entreen er det direkte tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen løsning med stue og kjøkken, hvor takhøyden er målt til 2,53 meter. Kjøkkeninnredningen fra IKEA (2018) har slette, mørke fronter og en laminatbenkeplate som gir rikelig med arbeidsplass. En eksponert teglsteinsvegg tilfører rommet karakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Stuedelen har god plass til både sittegruppe og spisebord ved de store vinduene fra 2018, som gir rikelig med naturlig lys og vakkert utsyn over lav trebebyggelse. Oppvarming skjer via radiator.

Soverom:

Soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. En stor garderobeløsning gir rikelig med oppbevaringsplass. Veggene ble malt i 2021. Det store vinduet slipper inn godt med dagslys. Soverommet ligger vendt mot

Maridalsveien, som i følge selger er en lite trafikkert gate. Det er montert en panelovn på soverommet.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2008/2009 ifølge forrige salgsoppgave. Rommet er flislagt på gulv og vegger, og har gulvvarme. Innredningen består av en flislagt benk med frittstående servant, et vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Overflater av laminat, fliser og originalt tregulv.

Vegger: Sparklede og malte overflater.

Himling: Slette, malte overflater.

Lagring:

Leiligheten har god lagringsplass med en nyere skyvedørsgarderobe i entréen og store garderobeskap på soverommet. I tillegg disponerer leiligheten to boder, en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod med et måleverdig areal på ca. 6 kvm.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Hvitevarer, fastmontert kjøkkenvifte og vaskemaskin
- Soverom: fastmontert garderobeløsning med innredning, taklampe , veggmonterte nattbordslys
- Entrè/gang: fastmontert garderobeløsning med fast innredning, spotlights og speil i gang
- Stue: kommode/skapløsning og spotlights stue/kjøkken
- Fastmonterte persiennner/markiser

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe stue/kjøkken (Louis Poulsen, sort)
- Gulvlampe stue (Louis Poulsen, sort)
- Bord stue/kjøkken
- Stoler stue/kjøkken
- Sofa
- TV stue
- Tepper

- Soverom: seng og nattbord

- Alt av "løse" møbler

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Hauge

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Skifte av dusjvegger

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

- Ja, skjevheter i gulv stue/kjøkken detaljert i

tilstandsrapport

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

felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ja, Vedtatt 4% økning i felleskostander fra 1.1.2026

grunnet mindre oppgraderinger og vedlikehold. Styret

utreder også mulighetene for å sette i stand pipene eller gjøre andre tiltak for at de skal være et alternativ for folk som ønsker å installere ovn/peis

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Bygårdskonstruksjon bygget i 1932. Yttervegger er i mur, forblendet med teglstein. Etasjeskillere er i trebjelkelag.

Tak:

Valmet tak tekket med takstein.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Alder er ukjent da den er uten datomerking.

VVS-installasjoner:

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og kobber, fra ca. 2008/2009. Anlegget er i hovedsak skjult. De synlige avløpsrørene er av plast, og anlegget er i hovedsak skjult. Badet har et plastsluk fra ca. 2008/2009.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrom og tilluft via ventiler i vinduene. Badet har naturlig avtrekk og tilluft via spalte under dørbladet. Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter og tilluft via ventil i vinduene.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med radiatorer og varmekabler på badet. Det er installert komfyrvakt over platetopp og waterguard (lekkasjesikring) under vasken på kjøkkenet. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere.

Kjellerbod:

Bod i kjeller på ca. 5 m². Boden er merket med nr 79.

Loftsbod:

Bod på loft med ca. 6 m² måleverdig flate. Gulvarealet er større.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell

tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll). Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for de utførte arbeidene. Elektriske oppgraderinger ble utført før selgers eiertid, og selger mottok ikke samsvarserklæring ved overtakelse. 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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig - Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe ekstra slitasje på gulvet i stuen ved spisebord/kjøkkenet. Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av eventuelle behov for utbedring, da dette beror på en subjektiv vurdering.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg | Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist

dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er påvist andre avvik: TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist andre avvik: TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad til friluft (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket spesielle forhold som er vurdert med TG3.

Opplistingen over er ikke uttømmende, interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Maridalsveien 64C, 0458 OSLO

Gnr. 219, bnr. 166
i Oslo kommune.Andelsnr. 79 i Borettslaget
Maridalsveien 64 med orgnr. 948818221

Selger

Karl Petter Ulsrud

Borettslag

Borettslaget Maridalsveien 64

Organisasjonsnummer: 948818221

Andelsnummer: 79

Borettslaget Maridalsveien 64 er et borettslag bestående av 95 boliger som ligger i St.Hanshaugen på Oslo kommune. Borettslaget ble grunnlagt i 1931.

Borettslaget Maridalsveien 64 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Styret bruker www.vibbo.no/maridalsveien64/ Styrets hjemmeside: <http://borettslag.obos.no/maridalsveien64/> Styret har søkt om lån på kr 2.5MNOK 23.06.2025 til diverse vedlikeholdsprosjekter.

Svar på mail fra styre 08.12.2025

- Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?
Fremtidige vedlikeholdsprosjekter er satt opp i årsmøte 2025 innkalling, side 12 *
- Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt?
Tidligere vedlikeholdsprosjekter er satt opp i årsmøte 2025 innkalling, side 26. Større vedlikehold og rehabilitering M64 **
- Har borettslaget felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvis ja, hvilken leverandør?
Vi har for øvrig ikke felles grunnpakke for TV, kun internettilkobling via fiber fra OBOS OpenNet.
- Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?
Vi har intet utover dette å formidle, det finnes ingen informasjon relevant for potensielle kjøpere som vi ikke deler med dagens andelshavere.

* Vedlikehold, utdrag fra årsmøte 2025 innkalling
- Kartlegge tilstanden på piper og luftepiper: Pipeløpene var det ikke nødvendig å sjekke siden det i borettslaget ikke er lov å koble til ildsteder.
- Rehabilitering av oppgangene: Oppgangene er prega av sterk slitasje og stygge flater etter mange nye kabelføringer. Det ble henta inn seks anbud på arbeidet. Vi endte med å engasjere Oslo Malermester Forretning AS. I samarbeid med malermesteren og fargeeksperter ble det før jul presentert nye farger beboerne kunne stemme over. En modifisert versjon av «vinneren» er valgt for prøveoppgang G. På bakgrunn av resultatet, både det tekniske og estetiske, vil styret vurdere igangsettelse av flere oppganger. Men vi har en likviditetsutfordring. Styret vurderer om en avdragsfrihet på to av lånene våre kan gi muligheten for å få alle oppgangene rehabilitert i løpet av 2026. Men dette avhenger av at det ikke oppstår andre større, uforutsette utgifter. Med alle kostnader har prosjektet en totalramme på ca 1,6 million kroner.
-Rehabilitering av kjellervinduer: I 2018 ble alle øvrige vinduer skifta ut, men vi har 111 temmelig slitne kjellervinduer. Disse trengs ikke byttes ut, kvaliteten er i

utgangspunktet uovertruffen på de opprinnelige vinduene, men de trenger en kraftig rehabilitering av karmen, kitting og glass. Her er det store sprik i kostnader, fra 300-1.000.000 kroner, avhengig av hvor grundig vi vil gjøre rehabiliteringa. Styret må ta stilling til om vi vil gjøre en jobb som står seg i 10 år eller 30 år. Vi arbeider for å få starta arbeidet i 2025 med prioritet 13 av 28 av kjellervinduene som vender mot gateløpene. Det er søkt støtte fra Byantikvaren, og responsen vil påvirke tiltakets igangsettelse og omfang.
- Fjernvarme/radiatorer: I de siste 25 åra har borettslaget gjort store endringer i varmekilden til radiatoranlegget. Opprinnelig var det oljefyring, i 2000 ble det oppgradert til en varmeveksler, elektrokjele og nye beredere. I 2010 ble det skifta til kommunal fjernvarme. Alt er forsåvidt av en imponerende standard, men dårlig dokumentert og mangler enkelte smarte komponenter. Fjernvarmen som hele året går til varmtvann i spring/dusj, og i sju måneder av året til oppvarming av leilighetene, har den siste tida årlig kosta oss rundt 1 million kroner. Det er 35-50% høyere enn fem år tilbake og utgjør nærmere 1/5 av totalkostnadene våre. Varmt vannet utgjør en knapp fjerdedel av denne kostnaden, mens det er de kalde månedene pengene raser ut. Styret ser derfor på muligheter for å redusere kostnaden siden strøm neppe blir gratis igjen (fjernvarmekostnaden følger strøm- og nettleieprisene). Vi ser på tiltak for å redusere forbruket i radiatoranlegget og som også vil forlenge levetida på dyre komponenter som pumper m.m. Det omfatter montering av en filterstasjon for reinere sirkulasjonsvann (nå fullt av smuss og metallslam), vakuumløftutskiller for å unngå luft i systemet. Det er også grunn til å gå over all ventilregulering omkring i bygget for ikke å ha høyere sirkulasjonsnivå (og dermed varmetap) enn nødvendig i radiatoranlegget. Vi har venta på mer «miljøstøtte» fra OBOS, men det ble utsettelse fordi OBOS ikke synes de tjener penger nok. Miljøstøtta for 2024 kom først i januar 2025 og var ganske beskjeden. Likevel, med hjelp av den, noe fra tidligere og en solid andel egenfinansiering, satser vi på å få gjennomført første steg av forbedringer sommeren 2025 slik at vi er klare for en ny fyringssesong, forhåpentligvis med langt reinere

sirkulasjonsvann. Og litt lavere fjernvarmeforbruk.

** Større vedlikehold og rehabilitering M64
2025 Rehabilitering oppgang G
2023 Nytt brannalarmanlegg
Installasjon av fiber
Innvendig sykkelparkering
Ny belysning oppganger og ny underfordeling trapp/kjeller
Ny sirkulasjonspumpe G-H-J
2022 Bytte callinganlegg
2021 Ventilasjonsrens
2020 Lekeplass oppgradert
Oppussing treningsrom
2019 Utvidelse balkonger bakgård
Sokkelrehabilitering hele bygget
Nye røykvarslere + brannslukkere
2018 Nye vinduer alle leiligheter
Rehabilitert stikkledning
avløp
Nytt ekspansjonskar
fyrrom
2015 Nye takrenner
Glideskjøter montert
2014 Nytt låssystem
ytterdører
2013-14 Nye radiatorer i leiligheter
2012 Nye røykvarslere, kontroll slanger
Forsterkning av ytterdører og nye låssylindere
2011-12 Noen nye maskiner i fellesvaskeriene
2010 Nytt søppelhus
2009 Bytte til fjernvarme
Baderomsrehabilitering ferdigstilt
2007-2008 Våtromsrehabilitering med modernisering av alle bad og rørsystem
2005-2006 Rehabilitering av tak, loft og brannbalkonger
2002 Nytt brannsikringsutstyr alle leiligheter og fellesareal
1999-2000 Nytt fyringsanlegg med varmepumper, elektrokjele og nye beredere
1999 Asbestsanering av isolasjon
røranlegg og kjellerstrekk
1998 Nye porttelefoner
1997 Utearealene ombyggt / opprustet
1996 Nye postkasser og nye lamper i oppganger og portaler
1995 Pusset opp oppgangene
Fornyelse av fellesvaskeriene, nye maskiner i 4 oppganger
1994 Nye dører i leiligheter og oppganger
1989 Reparert brannbalkonger
1988 Rehabilitering av felles el-anlegg, skifte

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
stigeledninger, sikringsskap og tavler 1981 Vindusutskiftning i alle leiligheter		nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.	
Innmelding i OBOS kr. 500,-: Forretningsfører krever OBOS-medlemskap. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.		Eiendommen slår ut på Gul liste med 2 treff vedr. lokalitet og 5 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Formålet med listeføringen på denne eiendommen er å verne en god representant for mellomkrigstidens boligarkitektur, i dette tilfellet bygninger oppført i brytningen mellom nyklassisisme og funksjonalisme. Gården har også miljøskapende verdi i sammenheng med andre bygårder i området, og er viktig som representant for bolighistorien, som OBOS' første boligkompleks. Lokaliteten er en del av Sagene kulturmiljø. Dette kulturmiljøet er inkludert i Byantikvarens oversikt over fredningsverdige bygninger, anlegg og miljøer. Det betyr at det har nasjonal verdi.	
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS		Pågående plansaker i nærområde: - Det er ingen pågående plansaker i nærområde per nå.	
Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa		Pågående byggesaker i nærområde: - Saksnummer: 202509217. Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig. Status: Under behandling. - Saksnummer: 202507332. Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger. Status: Under behandling. - Saksnummer: 202513468. Vøyensvingen 7 - bruksendring av lokale fra butikk til treningssenter. Status: Under behandling. - Saksnummer: 202513468. Maridalsveien 62 B - oppdeling av boligenheter - Bruksendring fra loft til bolig - Fasadeendring (gammel lov). Status: Under behandling. - Saksnummer: 202510834. Maridalsveien 61 - utskifting av rekkverk på balkonger. Status: Under behandling.	
Polisenummer fellesforsikring: 50902242		Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris	
Husdyr: Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet i særlige tilfeller som for førerhund for blinde e.l. Om dispensasjon gis, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.		Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig, jf. S-2521 og offentlig kjørebane/veigrunn, jf. S-171GO. For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens	
Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. OBOS har 20 dager på seg til å gjøre forkjøpsrett gjeldende (modell 2), men fristen reduseres til 5 hverdager ved forhåndsvarsel (modell 1).		Regulering Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Kommuneplaner: - KDP-17: Flate: områdeavgrensning for indre Oslo - KDP-4: Flate: Byggeomr./trafikkomr. som gjeldende regulering	
Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, jf. Lov om borettslag § 4-5. Styret har 20 dager på seg til å godkjenne ny andelseier.		Info energiklasse Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.	
Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Resultatregnskapet viser at borettslaget hadde et driftsoverskudd på litt over 1 million kroner i 2023 og i underkant av 2,3 millioner kroner i 2024. For 2025 er det budsjettert med et driftsoverskudd på nær 1,8 millioner kroner. Årsresultatet var like under 300 000 kroner i 2023, og like under 1,4 millioner kroner i 2024.		Oppvarming Boligen har følgende oppvarmingskilder: - Radiatorer - Varmekabler på badet	
Vedtekter/husordensregler Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.		Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.	
Beboernes forpliktelser og dugnader Borettslaget praktiserer dugnader.		Energimerke Energikarakter: G	
Energifarge: Grønn			

- Saksnummer: 202510420. Maridalsveien 71 C - innlemming av garasje i bolig, tilbygg, bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer. Status: Under behandling.
- Saksnummer: 202504153. Sagveien 14 - tilbakeføring til 2-mannsbolig og rehabilitering. Status: Under behandling.

Tinglyste heftelser

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

301/219/166:
30.10.1845 - Dokumentnr: 900042 - Opprettelse av
matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

11.02.1899 - Dokumentnr: 900097 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161

18.02.1899 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:163

18.02.1899 - Dokumentnr: 900100 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:164

07.03.1899 - Dokumentnr: 900126 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å leie ut leiligheter vi Airbnb e.l. som ikke søkes om via standard søknadsskjema, selv i korte perioder.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Paul-Dan Dragoman.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 39 000,00

Tilrettelegging: kr 5 000

Visninger/overtagelser: kr 3 000 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr 14 300

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 79 620,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

22.12.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MARIDALSVEIEN 64C

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250066	
Selger 1 navn	
Karl Petter Ulsrud	
Gateadresse	
Maridalsveien 64C	
Poststed	Postnr
OSLO	0458
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KPU

Document reference: 01250066

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av dusjvegger

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skjevheter i gulv stue/kjøkken detaljert i tilstandsrapport

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vedtatt 4% økning i felleskostander fra 1.1.2026 grunnet mindre oppgraderinger og vedlikehold. Styret utreder også mulighetene for å sette i stand pipene eller gjøre andre tiltak for at de skal være et alternativ for folk som ønsker å installere ovn/peis.

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01250066

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Petter Ulsrud	50e0d96cd2f21548917e480efb6f40ff17c75412	15.12.2025 12:52:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250066

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

Nabolagsprofil

Maridalsveien 64C - Nabolaget Iladalen - vurdert av 424 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	5 min	0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min	0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min	1.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	23 min	1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min	2.6 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min	0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min	0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	12 min	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min	1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	21 min	1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min	0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	18 min	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

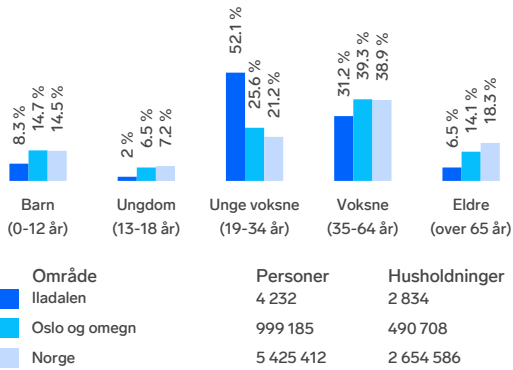
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min	0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min	0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	4 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



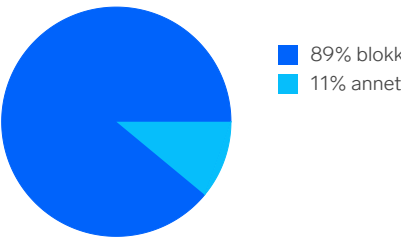
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Iladalen park kunstgress Ballspill	4 min	0.3 km
Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
Sagene Squash Senter	4 min	
SATS Ila	5 min	

Boligmasse



«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

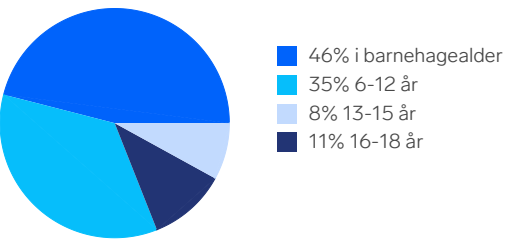
Sitat fra en lokalkjent



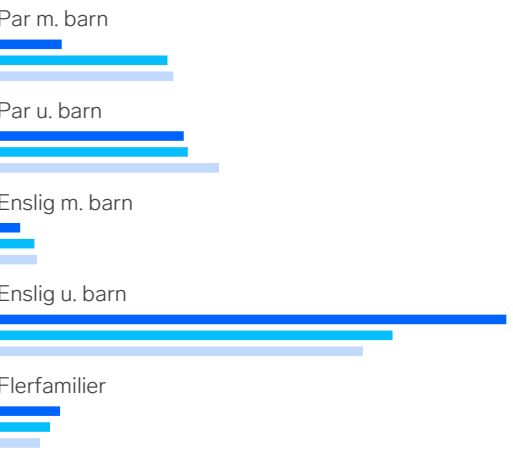
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	5 min
Apotek Kiellands Hus	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

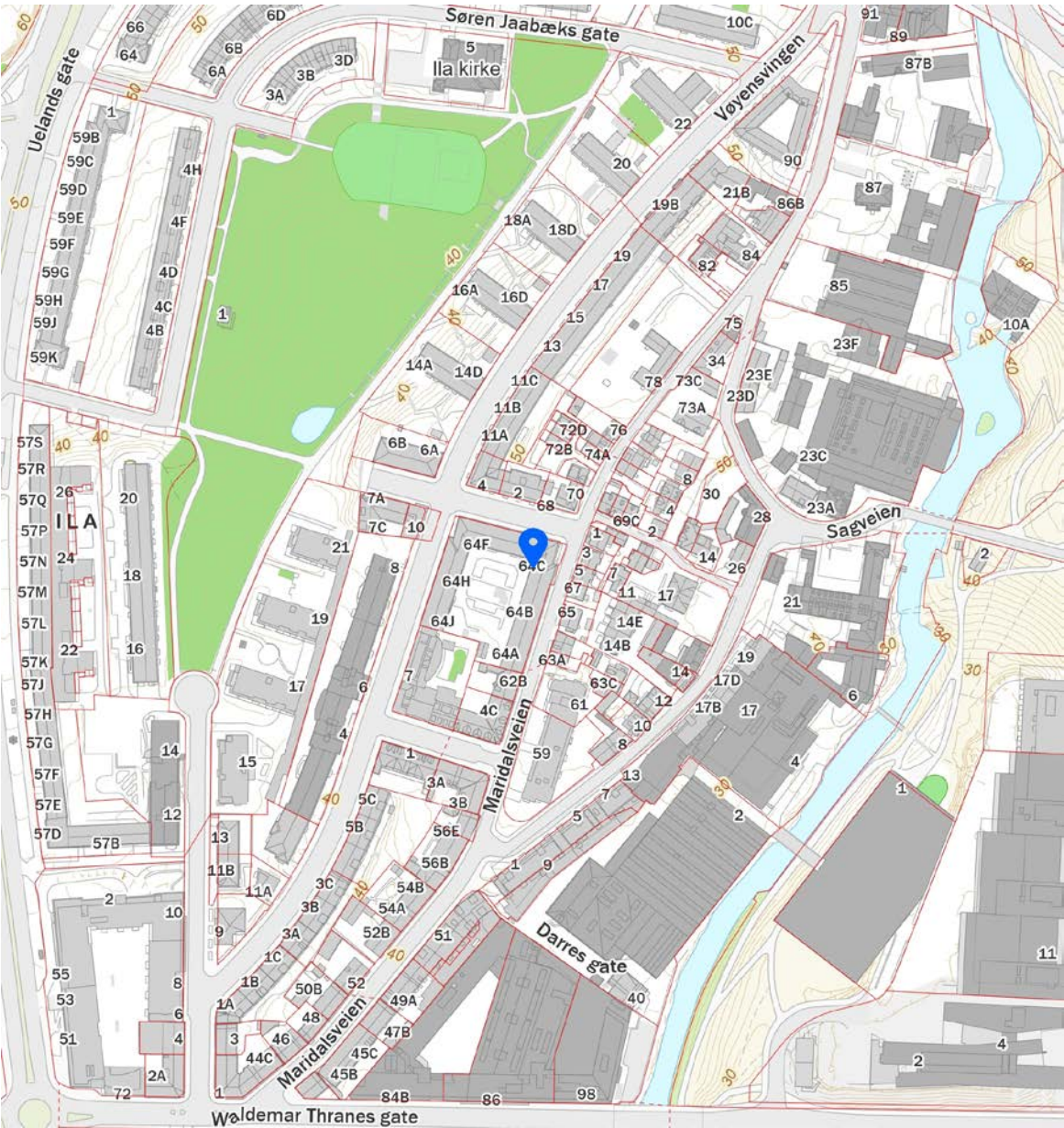
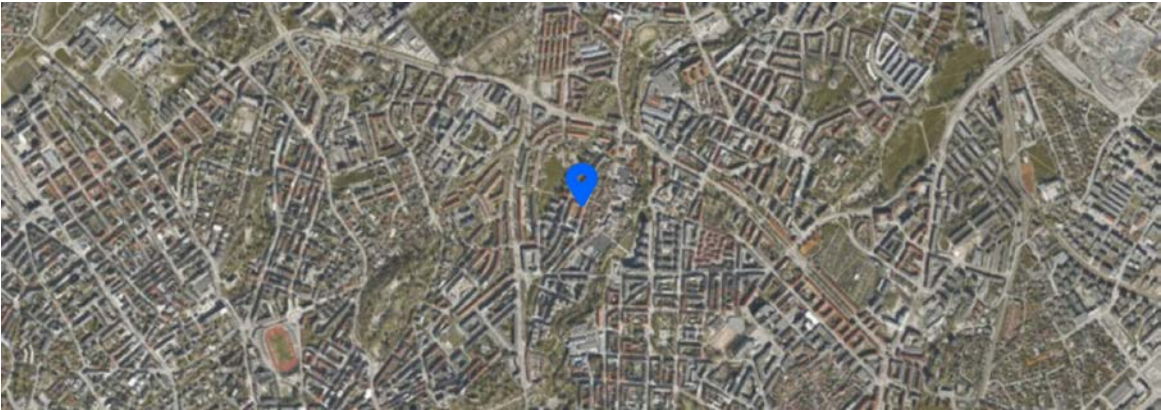


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Maridalsveien 64 C, 0458 OSLO OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 166
Andelsnummer 79

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 Rapportdato: 17.12.2025 Oppdragsnr.: 22387-1205 Referansenummer: SC1953
Foretak: HAUGANE TAKST AS Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS



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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



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 lovliggheit (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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Yttervegger i mur, forblendet med teglstein
- Valmet tak tekket med takstein

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt for aldrende bygårdskonstruksjon (1932) og har gjennomgående overflater og installasjoner i brukbar stand. Det er registrert enkelte forhold som følger av alder, normal slitasje og tidligere oppgraderinger.

Innvendige forhold

Overflater (TG2): Generell brukslitasje, med noe ekstra slitasje på gulv ved kjøkken/spisebord. Dette vurderes hovedsakelig som kosmetisk.

Etasjeskiller (TG2): Målt høydeforskjell 15–30 mm gjennom rommet. Vanlig for eldre bygårder og skyldes typisk naturlige bevegelser og setninger over tid.

Våtrom

Badet ble oppgradert ca. 2008/2009 og fungerer etter dagens bruk. Alderen medfører flere TG2-vurderinger:

Vegger og gulv (TG2): Flisarbeider og membran har passert halvparten av forventet levetid. Dette gir økt risiko for slitasje i fuger og tettesjikt, uten at konkrete skader er registrert.

Sluk/membran (TG2): Membranens gjenværende levetid er redusert, og det bør påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt.

Ventilasjon (TG2): Kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk anbefales, men kan være vanskelig å etablere i eldre bygårder.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkenet fra 2018 fremstår i god stand og er gitt TG1. Lekkasjevarsling under vask og komfyrvakt er etablert.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg (TG2): Kun visuelt inspisert. Takstmannen har ikke kompetanse til full kontroll; det anbefales generell el-sjekk av autorisert elektriker.

Vann og avløp: Rør-i-rør og avløp i plast, hovedsakelig skjult. Ingen unormale forhold registrert ved stikkprøver.

Vinduer og dører

Vinduer fra 2018 og nyere entrédør har normale justeringsbehov knyttet til alder og bevegelser i bygget. Ingen avvik registrert

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

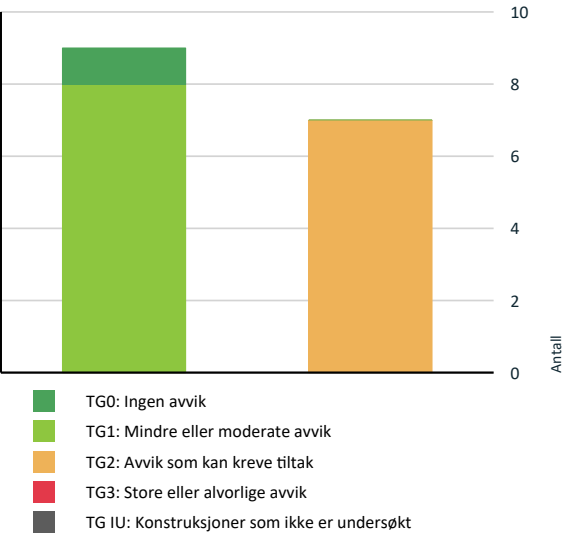
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning: Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom, og kjøkkenet er flyttet ut i stuen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger. Endringene er ikke søknadspliktige, men dette fordrer at de tekniske kravene til rommene er oppfylt.

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe ekstra slitasje på gulvet i stuen ved spisebord/kjøkkenet.

Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av eventuelle behov for utbedring, da dette beror på en subjektiv vurdering

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

- 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.

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1932

Tilbygg / modernisering

Modernisering
Selger opplyser om:
2021: Malt vegger i samtlige rom
2025: Malt fliser i entré og montert klesskap

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2018

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

1 TO 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNSENDIG

1 TO 2 Overflater

Gulv: Laminat, fliser og orginalt tregulv
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Slette, malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe ekstra slitasje på gulvet i stuen ved spisebord/kjøkkenet.

Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av eventuelle behov for utbedring, da dette beror på en subjektiv vurdering



Tilstandsrapport



1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

- Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
- Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatore
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,53 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Ifølge tidligere salgsoppgave er badet sist pusset opp i 2008/2009.

4. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Tilstandsrapport

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: 2008/2009 ifølge tidligere salgsoppgave
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- 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.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Flislagt innredning med frittstående servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Frittstående toalett
Opplegg for vaskemaskin

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad til friluft (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskum av kompositt med et greps blandebatteri
Alder på innredning: 2018 ifølge tidligere salgsoppgave
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvak over platetoppen.



Tilstandsrapport

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Alder: 2008/2009 ifølge tidliger salgsoppgave
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevern føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,



Tilstandsrapport

må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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 med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for de utførte arbeidene. Elektriske oppgraderinger ble utført før selgers eiertid, og selger mottok ikke samsvarserklæring ved overtakelse.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.

 **TG 0**

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

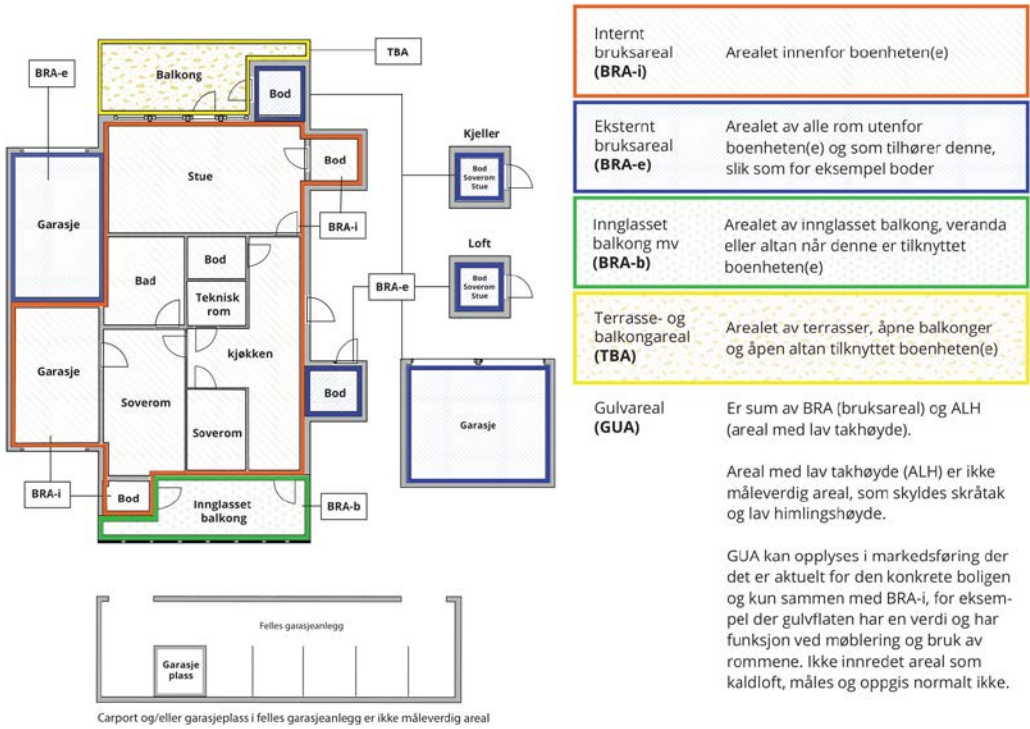
Hva er måleverdig areal?

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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	48	11		59	
SUM	48	11			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, spisestue	Lofts- og kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer to boder målt til
Kjeller: ca 5 kvm. Boden er merket nr 79.
Loft: ca 6 kvm. måleverdig flate. Gulvarealet er større, men ikke målt grunnet tilkomst.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom, og kjøkkenet er flyttet ut i stuen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger. Endringene er ikke søknadspliktige, men dette fordrer at de tekniske kravene til rommene er oppfylt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Karl Petter Ulsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	166		0	3349 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maridalsveien 64 C

Hjemmelshaver

Borettslaget Maridalsveien 64

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64	948818221			Ulsrud Karl Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

79

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	17.12.2025	

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 dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonspøving 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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 godkjenning 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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger,

Forutsetninger

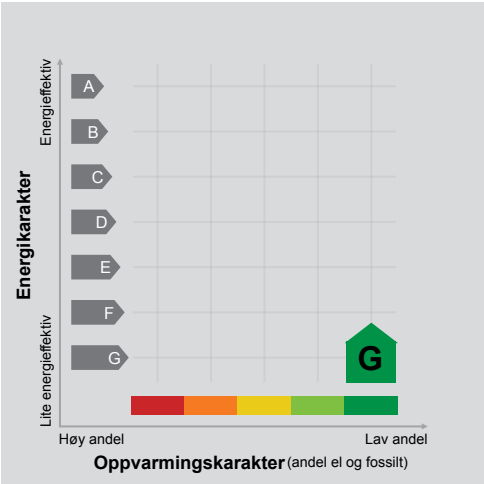
oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

##

ENERGIATTEST



Adresse	Maridalsveien 64C
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80540019
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-235836
Dato	15.12.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/>.

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/om-energiattesten/>).

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.

På www.enova.no 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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg



Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 24: Montering av termostattstyring på gulvvarme

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

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250066 . Vår ref.: 0002-1-79 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Maridalsveien 64
Organisasjonsnr: 948818221
Andelseier: Ulsrud, Karl Petter
Medeier:
Leilighetsnummer: 79
Adresse: Maridalsveien 64 C, 0458 OSLO
Andelsnummer: 79
Gnr. 219
Bnr. 166

Borettsinnskudd: Kr. 12 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 50902242.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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.

Felleskostnadene økes med 4% fra 01.02.2026 Styret bruker www.vibbo.no/maridalsveien64/ Styrets hjemmeside:
<http://borettslag.obos.no/maridalsveien64/> Styret har søkt om lån på kr 2.5MNOK 23.06.2025 til diverse vedlikeholdsprosjekter. Ved spørsmål kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98207788600
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 6 827 822,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98207788619
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 2 017 123,00

Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788627
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo: 5 728 098,00
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: 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: 3 557,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 557,00	3 699,28 fra 01.01.2026

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:	274,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 065,-
Annen formue:	5 575,-
Gjeld:	68 564,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207788600
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207788619
Restsaldo:	16 280,90
Kapitalkostnader:	167,76
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207788627
Restsaldo:	46 227,22
Kapitalkostnader:	576,70
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 62 508,12,-, 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 Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hans Håvard Kvisle, e-post: maridalsvn64@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Borettslaget Maridalsveien 64 - org nr 948818221 - vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2006 og 23. april 2013, 7. april 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Maridalsveien 64 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

BESKYTTET

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett og sammenslåing av boliger

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

BESKYTTET

- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Sammenslåing av boliger

(1) Med godkjenning fra styret kan andeler slås sammen i forbindelse med sammenslåing av boliger, jf borettslagsloven § 3-2 (4).

(2) Sammenslåing av boliger som fører til vesentlige bygningsmessige endringer, krever i tillegg godkjenning fra generalforsamlingen, jf borettslagsloven § 8-9.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader forbundet med sammenslåingen av boliger eller andeler, og plikter å holde borettslaget skadesløs.

(4) Ved sammenslåing av boliger, er andelseier selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven og oppfylle alle offentlige krav.

(5) En andelseier som ønsker å benytte forkjøpsrett for å slå sammen to boliger, har forkjøpsrett foran de øvrige andelseiere i borettslaget. Dersom flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsrett for å slå sammen to boliger, har andelseier med lengst botid i laget best prioritet. Ved lik botid, går den med lengst ansienniteten i OBOS foran.”

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64 VEDTATT
PÅ GENERALFORSAMLINGEN 11. MAI 1987 MED SENERE ENDRINGER
19. MAI 1994, 26. MAI 2004, 24. APRIL 2008, 2. APRIL 2009,
27. APRIL 2010, 21.06.2017 og 02.04.19.**

INNLEDNING

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme bomiljø og trivsel for alle i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne bes vise omtanke ved bruk av leiligheten, slik at man i minst mulig grad er til sjenanse for andre. Trappeoppgangene, trimrom og andre fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til uvedkommende oppbevaring. Barnevogner o.l. henses under trappen i kjelleren. Andre gjenstander må fjernes på styrets oppfordring. Bilkjøring inn i gården er kun tillatt i forbindelse med gårdsdrift eller for lasting og lossing. Bilkjøring er ikke tillatt på borettslagets område uten under synlig lasting eller lossing. Vern om beplantninger. Brannbalkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Markiser, skilter, antenne-arrangementer o.l. må ikke settes opp uten at tillatelser gitt av styret. Dører til oppgang, loft og kjeller skal alltid holdes låste. Slipp ingen uvedkommende inn i oppgangene.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 23.00 - 06.00 hverdager, og til kl. 11.00 søn- og helligdag. Det skal tas spesielle hensyn etter kl. 20.00, og eventuelle klager skal tas til etterretning. Balkonger, brannbalkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn rekkverk. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen. Rømningsveier skal holdes åpne for fri ferdsel."

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet i særlige tilfeller som for førerhund for blinde e.l. Om dispensasjon gis, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold. Ingen andre enn gårdens beboere og deres besøkende får parkere sykler i sykkelstativene våre. Skader på leiligheten skal rapporteres direkte til styret, og ikke til OBOS.

SØPPEL

All søppel pakkes forsvarlig inn og legges i de "runde" søppelrommene som er bestemt for dette. "Dørene" skal alltid holdes lukket. Alt papir (bortsett fra plastbelagt eller vokset) skal kastes ned i de grønne papircontainerne som står i

inngangsportalen til gården fra Vøyensvingen. Avfall som det ikke er plass til, leveres direkte til renovasjonsfolkene, eller kastes bort på annen måte.

TRIMROMMET

Alle er ansvarlige for å rydde etter seg. Gi beskjed til styret umiddelbart om noe skulle gå i stykker etc. så ingen trenger å ergre seg unødig. Forlat rommet slik du gjerne vil finne det.

RENHOLD

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vinduer i disse rene. Beboerne må også tørke støv/vaske rundt egen inngangsdør og evt. "vindu" til bad. Oppbevarer man ting under trappen, er man selv ansvarlig for renhold der, da dette ikke er renholders ansvar.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Fellesvaskerier kan benyttes dersom de er ledige. Det er imidlertid adgang til å reservere tid ved å skrive seg på en tavle som henger i vaskeriet. Fellesvaskeriene kan benyttes hverdager og lørdager mellom kl. 08.00 og 22.00 og søndager mellom kl 13.00 og 20.00 . De nye helautomatiske vaskemaskinene står i oppg. B, F, H, og J. Den som har brukt vaskekjelleren er selvfølgelig ansvarlig for å rydde og tørke opp etter seg. Vaskepulver, skittent og rent tøy tas selvfølgelig med så fort dette er tørt. Vaskekjelleren er ingen lagringsplass. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Tørkeplassen kan benyttes i tidsrommet 08.00 - 22.00 hverdager, lørdager til fra kl 08.00 til 18.00 og søndager fra kl 13.00 til 18.00. Vask eller tørking av tøy for andre enn gårdens beboere er ikke tillatt.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller avløp. Kjellere luftes godt i sommertiden. Trapperomsvinduene skal generelt være lukket, og åpnes bare når det er nødvendig å lufte. OBS - Ved lufting, sett opp vinduet riktig !!! Ved åpning øverst, er vinduet barnesikret.

VEGGDYRKONTROLL

Leieboere må straks melde fra hvis det merkes veggdyr, kakelakker o.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, er leieren pliktig til å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

MEDDELELSER OG HENVENDELSER

Meddelelser fra borettslagets styre eller fra OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig. Meddelelser og henvendelser til vaktmester og styret bør skje skriftlig og legges i dertil henviste kasser. Styret har anskaffet en telefonsvarer på styrerommet, hvor man kan legge igjen beskjed, tlf. nr.: 22-37-74-19.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64:

ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (helse, miljø og sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra Det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.
2. Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere med dette vedlegg til Husordensreglene.

Tillegg av 02.04.2019:

Det er ikke tillatt å leie ut leiligheter via Airbnb e.l. som ikke søkes om via standard søknadsskjema, selv i korte perioder. Borettslaget ønsker å bevare et

godt bomiljø uten store utskiftninger av beboere fra uke til uke, og det vil være utfordrende å få betalende overnattingsgjester til å sette seg inn i husordensreglene.

STYRET I BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Organisasjonsnummer: 948818221
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:30, Møllehjulet bo-og aktivitetssenter, Vøyensvingen 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Hans Håvard Kvisle er valgt.
✓ 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:
Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble Morten Haug og Cathrine Buggeforeslått.
✓ 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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 180 000
✓ Vedtatt.

7. Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene

Forslag fremmet av:

Thomas Lager og Elise Munch-Ellingsen, 64C

Borettslaget har et pipeløp som for øyeblikket ikke er i bruk. Vi ønsker at generalforsamlingen skal stemme over en utredning/kartlegging av dette pipeløpet for å vurdere muligheten for at beboere med peis kan ta den i bruk.

Følgende vedtak sto oppført i vedlikeholdsplanen for 2023 «Kartlegge tilstand på piper og luftepiper», men har så langt ikke blitt prioritert. Vi mener det nå er på tide å gjennomføre utredningen, da bruk av peis kan være en viktig beredskapsløsning ved strømbrudd. En fungerende pipe og peis gir en alternativ oppvarmingskilde dersom den elektriske varmen skulle falle bort.

Vi er klar over at ikke alle leiligheter har peis i dag, men en utredning vil også gi informasjon om hva som kreves for at beboere som ønsker det, kan installere peis i etterkant.

En utredning av pipeløpet vil gi svar på hvilke tiltak som kreves for å sette det i drift, samt hvilke kostnader og arbeid dette eventuelt vil medføre for borettslaget og beboerne.

Forslag til vedtak:

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene.

Forslag fremmet av:

Kari Brudevoll, 64D

I dagens situasjon med en svært usikker verdenssituasjon er beredskap kommer på dagsordenen på en annen måte enn før. I den forbindelse vil jeg ta opp situasjonen vår med pipeløp. Etter det jeg har forstått, har alle oppgangene pipeløp, men de er ikke i bruk. Jeg lurte på om det kunne ha noe for seg å undersøke muligheten for at de blir «operative». Hvis gården hadde muligheter for annen oppvarming med ovn, ville vi stille langt sterkere dersom det ble en krise som gikk utover energiforsyning. Jeg tok det opp med styret for et par år siden, og fikk da som svar at pipeløpene ikke var i bruk, og at installasjon av ildsted måtte godkjennes av brannvesenet. Men

jeg fikk ikke vite hva slags stand pipene egentlig er i. Så med forbehold om at de kanskje ikke er brukbare til slik oppvarming i det hele tatt, legger jeg fram dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for å sette i stand pipene eller gjøre andre tiltak for at de skal være et alternativ for folk som ønsker å installere ovn/peis.

Styrets innstilling

Vi har mottatt to relativt likelydende forslag til generalforsamlinga og behandler disse samtidig.

Som vi informerte om i halvårsrapporten på Vibbo, var det for styret ikke aktuelt å kartlegge pipeløpene. Dette var ført opp som en vedlikehold2sak på bakgrunn av en vedlikeholdsplan som USBL lagde for fem år siden. Dette punktet kom med fordi konsulentene ikke sjekka om skorsteinene var i bruk. Altså foreslo de vedlikehold av noe som ikke brukes, det kunne vi ikke prioritere. I så fall blir det et nytt tiltak i borettslaget – og naturlig at det kommer opp igjen med forslagene innsendt til generalforsamlinga.

Styret har uttrykt en viss betenkelighet ved at beboerne ikke har oppvarming om strømmen forsvinner over lengre tid. I halvårsrapporten til vi oss å skrive at det er verdt å revurdere tidligere nedstengning av skorsteinene. Foreløpig har vi forsøkt å finne ut av historikken – når ble det fyrt her? Beboere som bør huske tilbake både til 1960- og 70-tall, kan ikke bekrefte at de minnes at skorsteinene har vært i bruk. Altså har det vært lang tid uten mulighet til å bruke pipeløpene.

Spørsmålene er flerfoldige:

- er det tilkoblingsmulighet for ildsted i alle leiligheter?
- har vi egentlig svært pent brukte skorsteiner, eller har de aldri vært ferdigstilt for bruk?
- det må videoinspeksjon til for å finne ut av om de er brannsikre?
- er det fungerende feieluker?
- er skorsteinene fristilte i de enkelte leilighetene eller er de bygd inn, kledd inn eller annet som gjør det brannfarlig å ta pipeløpene i bruk?
- hvem skal ta kostnadene som eventuelt ligger i den enkelte leilighet for å få pipeløpet godkjent?
- hva vil det koste borettslaget å få alle skorsteiner i alle leiligheter i tilstrekkelig tilstand for at andelshaverne på egen bekostning kan tilkoble ildsted?
- er andelshaverne så interessert i at det skal være mulig å ha et ildsted, at de vil prioritere at styret jobber med dette, og eventuelt kostnaden som kommer både for utredning og istandsettelse?

Det siste spørsmålet kan generalforsamlinga gi en første avklaring på. Resten krever et mer møysommelig arbeid. Noe av dette er bare styrearbeid, annet vil også innebære kostnader for borettslaget til inspeksjon og konsulenter.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser utfordringene med at det ikke finnes alternativ oppvarming til strøm, og støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.

Forslag til vedtak:

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene

✓ Vedtatt. Styrets forslag til vedtak godkjennes

8. Etablering av IN-ordning for lån

Fremmet av: Bjørn Fjelland, 64B

Borettslaget har i dag fellesgjeld som dekkes av alle andelene, samt gjeld som kun dekkes av balkongeierne. En betydelig del av felleskostnadene går med til å dekke renter og avdrag på gjeld. Ved etablering av en IN-ordning, individuell nedbetaling, vil felleskostnadene deles i driftskostnader og lånekostnader, og andelseierne vil selv kunne bestemme om, eller hvor hurtig, de ønsker å nedbetale gjelden. Det vil også fremkomme bedre hvor mye av felleskostnadene som går kun til drift og vedlikehold, og andelseierne kan velge hvilken bank de har gjelden i, og kan forhandle rentebetingelser selv.

Selv om man ikke velger å benytte seg av muligheten for å nedbetale gjelden i en annen takt enn den borettslaget har satt, så har IN-ordningen positiv påvirkning på verdien til leilighetene. Dermed vil en IN-ordning komme alle andelseierne tilgode.

Samtidig er det etableringskostnader og vedlikeholdskostnader, estimert til anslagsvis 400kr per leilighet/år, dersom alle borettslagets lån tilknyttes ordningen. Det er også gebyr for den enkelte andelseier ved nedbetaling av fellesgjelden. Vi ber om at Styret utforsker hvorvidt IN-ordning vil være gunstig for borettslaget, og andelseierne, og eventuelt fremmer forslag til tilknytning ved neste generalforsamling.

Mer om IN-ordning:

<https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/>

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret anser dette som et interessant forslag. Særlig sett i lys av håndteringa av lånet balkongeierne har tatt opp via borettslaget, som det har vært en mangelfull oppfølging av – se tidligere informasjon. En IN-ordning vil gi en langt mer ryddig administrering av dette lånet hvor løpende renteendringer hele tida skal følges opp med endra felleskostnader. Dessuten kan det være interessant i samme omgang å ta med andre lån borettslaget har, inn i den samme ordningen. Evnen til å utløse gjeld vil sikkert variere mellom beboerne, men for en god del kan dette være en fin løsning for å redusere lånefinansiering som følger fellesgjeld og slik sett redusere de månedlige innbetalingene av felleskostnader. Men det er så klart opp til hver enkelt å ta dette valget. Styret er innstilt på å følge opp det innkomne forslaget. Vi ønsker å gi en ny generalforsamling en grundig utredning rundt mulighetene og kostnadene som følger av en endring av låneordningene våre. Slik kan vi alle få et godt beslutningsgrunnlag for å gå for en IN-ordning eller ei.

Styrets forslag til vedtak:

Stem for forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld.

✓ Vedtatt.

9. Dørautomatikk

Fremmet av: Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Det var tidligere automatisk døråpner i oppgang G, og det kan virke som om dette har vært lagt opp tidligere i de andre oppgangene også med tanke på den grå døråpneren som er i oppgangene. Dette er spesielt ønskelig med tanke på tilgjengelighet da det spesielt vil være til stor hjelp for eldre og mødre med barnevogn.

Styrets innstilling

Dørautomatikken i oppgang G installerte hjemmetjenesten for en beboer - inkludert da en elektrisk døråpner. Etter hun flytta på sykehjem, tok hjelpemiddelsentralen utstyret tilbake. Altså har aldri dette vært borettslagets gebet. Det som i forslaget omtales som "den grå døråpneren", er bare en manuell dørlukker. Det må legges strøm til en ny døråpner som installeres, samt at dette må integreres mot låse- og åpnesystemet. Installatøren av callinganlegget anslår kostnaden til minst 30.000 kroner pr oppgang.

Styret har sine betenkeligheter med å gjøre dette nå. Vi har allerede et lappverk av gamle dører, gammelt låsesystem, nye brikker og mobilåpner og et nytt callinganlegg. Hvor ingen leverandør har ansvaret for alt. Allerede oppstår det for hyppig feil, og vi har store bekymringer med å integrere nye funksjoner. Det må heller være en ting å vurdere om/når alt skal skiftes ut.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:
 Ikke vedtatt.

10. Oppgraderinger til bakgården

Fremmet av: Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Vi kan hyre inn en landskapsarkitekt som ser på bakgården som en helhet og kommer med spesifikke forslag. Eller vi/jeg/styre kan komme med spesifikke forslag på oppgraderinger.

Styrets innstilling

Styret har et hjerte som banker for hagen og er opptatt av å få en bakgårdsgruppe til å fungere godt. Både for å sikre et jevnlig stell av hage/bakgård, og for å kunne ha et forum som kan komme opp med endringer som kan forbedre forholdene og bruken. Vi er ikke helt der ennå, men styret skal jobbe videre for å øke engasjementet. Litt økonomiske midler og handlefrihet bør kunne bidra til det. Saken som foreslås er en typisk sak for bakgårdsgruppa. Endringer kan gjøres ganske enkelt, eller kan gjøres mer innvikla og kostbart. Det blir en avveining som kloke og praktiske hoder kan finne ut av. I det lengre løp har vi for bakgården større utfordringer å ta tak i, for eksempel hva vi skal gjøre med det svært slitte og lite sjarmerende asfaltdekket. Da er behovet for arkitekt hjelp mer aktuelt. Altså er styret enige i at det bør være mulig å arbeide med endringer av sittegruppene, men dette bør ikke vedtas av generalforsamlinga, men bare oversendes behandling i bakgårdsgruppa som kan komme med forbedringer.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:
 Ikke vedtatt.

11. Økt vanntrykk

Fremmet av: Lars Henrik Flått, 64G

Jeg ønsker å foreslå en økning av vanntrykket til leilighetene, da jeg har fått høre at flere beboere i de øvre etasjene opplever lavt trykk i dusjen.

Styrets innstilling

Det er vanskelig for generalforsamlinga å vedta et økt vanntrykk. Det er mer et spørsmål om å pålegge styret å prioritere arbeidet med å finne en løsning som kan øke trykket, men ikke minst først finne ut om det er realistisk - eller om trykket allerede er på et forventa tilfredsstillende nivå alle forhold tatt i betraktning. I følge borettslagets rørlegger påvirkes også trykket av blandebatterier og dusjhoder som brukes. Men kanskje aller viktigst, i forrige uke fant vi en feil som kan ha medført unødvendig lavt trykk i en periode. En sirkulasjonspumpe for varmtvannet, dekker oppgangene G-J, var av mystiske grunner avstengt. Den ble åpna igjen, og vi håper det bedrer trykket. For øvrig har vi mottatt for få henvendelser om dette til at vi anser det som en prioritert sak.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:
 Ikke vedtatt.

12. Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring

Fremmet av: Lars Henrik Flått, 64G

Jeg så at endringen fra brannbalkong til terrasse var oppe som sak i fjor, men ble avslått på grunn av mulig fasadeendring.

Styrets innstilling

Dette er et ønske som krever godkjennelse av fasadeendring, noe vi anser som nær umulig å få gjennomført med de restriksjonene som ligger på bygningene. Det var imponerende at det lot seg gjøre å endre på utseendet til den innvendige gården - og resultatet ble meget godt, men endringer på ytre fasade er enda mer krevende å få gjennom. Vi er også usikre på om alle eierne av eksisterende brannbalkonger ønsker å betale kostnaden prosjektet vil ha. Egendekning var forutsetninga for den innvendige oppgraderinga, og det er grunn til å tro at et nytt prosjekt kan koste rundt 400.000 kroner pr balkong. I alle fall synes vi eierne av brannbalkongene først må organisere seg for å finne ut om dette er noe mange nok ønsker, inkludert å ta den omfattende, forberedende jobben og oppstartkostnadene det har. Vi mistenker at responsen kan være beskjeden siden et lignende forslag i 2023 falt med et overveldende flertall imot.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:
 Ikke vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Simen Langeteig
Christopher Nordås
Janneke Kristin Walther Solem

Følgende stilte til valg:

Simen Langeteig
Christopher Nordås
Janneke Kristin Walther Solem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Børge Einrem

Dina Lovise Sivertsen

Følgende stilte til valg:

Børge Einrem

Dina Lovise Sivertsen

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans Håvard Kvisle

Følgende stilte til valg:

Hans Håvard Kvisle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Simen Langeteig

Følgende stilte til valg:

Simen Langeteig

15. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

1: Velges på møte

2: Velges på møte



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

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:

24. mars 2025 kl. 18:30, Møllehjulet bo-og aktivitetssenter, Vøyensvingen 6.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene
8. Etablering av IN-ordning for lån
9. Dørautomatikk
10. Oppgraderinger til bakgården
11. Økt vanntrykk
12. Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

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

Hans Håvard Kvisle er valgt.

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

Som fører av protokollen ble _____ foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 0002 Maridalsveien 64 Borettslag.pdf
3. Styrets årsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 7

Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av:

Thomas Lager og Elise Munch-Ellingsen, 64C

Borettslaget har et pipeløp som for øyeblikket ikke er i bruk. Vi ønsker at generalforsamlingen skal stemme over en utredning/kartlegging av dette pipeløpet for å vurdere muligheten for at beboere med peis kan ta den i bruk.

Følgende vedtak sto oppført i vedlikeholdsplanen for 2023 «Kartlegge tilstand på piper og luftepiper», men har så langt ikke blitt prioritert. Vi mener det nå er på tide å gjennomføre utredningen, da bruk av peis kan være en viktig beredskapsløsning ved strømbrudd. En fungerende pipe og peis gir en alternativ oppvarmingskilde dersom den elektriske varmen skulle falle bort.

Vi er klar over at ikke alle leiligheter har peis i dag, men en utredning vil også gi informasjon om hva som kreves for at beboere som ønsker det, kan installere peis i etterkant.

En utredning av pipeløpet vil gi svar på hvilke tiltak som kreves for å sette det i drift, samt hvilke kostnader og arbeid dette eventuelt vil medføre for borettslaget og beboerne.

Forslag til vedtak:

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene.

Forslag fremmet av:

Kari Brudevoll, 64D

I dagens situasjon med en svært usikker verdenssituasjon er beredskap kommer på dagsordenen på en annen måte enn før. I den forbindelse vil jeg ta opp situasjonen vår med pipeløp. Etter det jeg har forstått, har alle oppgangene pipeløp, men de er ikke i bruk. Jeg lurte på om det kunne ha noe for seg å undersøke muligheten for at de blir «operative». Hvis gården hadde muligheter for annen oppvarming med ovn, ville vi stille langt sterkere dersom det ble en krise som gikk utover energiforsyning. Jeg tok det opp med styret for et par år siden, og fikk da som svar at pipeløpene ikke var i bruk, og at installasjon av ildsted måtte godkjennes av brannvesenet. Men jeg fikk ikke vite hva slags stand pipene egentlig er i. Så med forbehold om at de kanskje ikke er brukbare til slik oppvarming i det hele tatt, legger jeg fram dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for å sette i stand pipene eller gjøre andre tiltak for at de skal være et alternativ for folk som ønsker å installere ovn/peis.

Styrets innstilling

Vi har mottatt to relativt likelydende forslag til generalforsamlinga og behandler disse samtidig.

Som vi informerte om i halvårsrapporten på Vibbo, var det for styret ikke aktuelt å kartlegge pipeløpene. Dette var ført opp som en vedlikehold2sak på bakgrunn av en vedlikeholdsplan som USBL lagde for fem år siden. Dette punktet kom med fordi konsulentene ikke sjekka om skorsteinene var i bruk. Altså foreslo de vedlikehold av noe som ikke brukes, det kunne vi ikke prioritere. I så fall blir det et nytt tiltak i borettslaget – og naturlig at det kommer opp igjen med forslagene innsendt til generalforsamlinga.

Styret har uttrykt en viss betenkelighet ved at beboerne ikke har oppvarming om strømmen forsvinner over lengre tid. I halvårsrapporten til vi oss å skrive at det er verdt å revurdere tidligere nedstengning av skorsteinene. Foreløpig har vi forsøkt å finne ut av historikken – når ble det fyrte her? Beboere som bør huske tilbake både til 1960- og 70-tall, kan ikke bekrefte at de minnes at skorsteinene har vært i bruk. Altså har det vært lang tid uten mulighet til å bruke pipeløpene.

Spørsmålene er flerfoldige:

- er det tilkoblingsmulighet for ildsted i alle leiligheter?
- har vi egentlig svært pent brukte skorsteiner, eller har de aldri vært ferdigstilt for bruk?
- det må videoinspeksjon til for å finne ut av om de er brannsikre?
- er det fungerende feieluker?
- er skorsteinene fristilte i de enkelte leilighetene eller er de bygd inn, kledd inn eller annet som gjør det brannfarlig å ta pipeløpene i bruk?
- hvem skal ta kostnadene som eventuelt ligger i den enkelte leilighet for å få pipeløpet godkjent?
- hva vil det koste borettslaget å få alle skorsteiner i alle leiligheter i tilstrekkelig tilstand for at andelshaverne på egen bekostning kan tilkoble ildsted?
- er andelshaverne så interessert i at det skal være mulig å ha et ildsted, at de vil prioritere at styret jobber med dette, og eventuelt kostnaden som kommer både for utredning og istandsettelse?

Det siste spørsmålet kan generalforsamlinga gi en første avklaring på. Resten krever et mer møysommelig arbeid. Noe av dette er bare styrearbeid, annet vil også innebære kostnader for borettslaget til inspeksjon og konsulenter.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser utfordringene med at det ikke finnes alternativ oppvarming til strøm, og støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene

Sak 8

Etablering av IN-ordning for lån

Forslag fremmet av:

Bjørn Fjelland, 64B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag fellesgjeld som dekkes av alle andelene, samt gjeld som kun dekkes av balkongeierne. En betydelig del av felleskostnadene går med til å dekke renter og avdrag på gjeld. Ved etablering av en IN-ordning, individuell nedbetaling, vil felleskostnadene deles i driftskostnader og lånekostnader, og andelseierne vil selv kunne bestemme om, eller hvor hurtig, de ønsker å nedbetale gjelden. Det vil også fremkomme bedre hvor mye

av felleskostnadene som går kun til drift og vedlikehold, og andelseierne kan velge hvilken bank de har gjelden i, og kan forhandle rentebetingelser selv.

Selv om man ikke velger å benytte seg av muligheten for å nedbetale gjelden i en annen takt enn den borettslaget har satt, så har IN-ordningen positiv påvirkning på verdien til leilighetene. Dermed vil en IN-ordning komme alle andelseierne tilgode.

Samtidig er det etableringskostnader og vedlikeholdskostnader, estimert til anslagsvis 400kr per leilighet/år, dersom alle borettslagets lån tilknyttes ordningen. Det er også gebyr for den enkelte andelseier ved nedbetaling av fellesgjelden. Vi ber om at Styret utforsker hvorvidt IN-ordning vil være gunstig for borettslaget, og andelseierne, og eventuelt fremmer forslag til tilknytning ved neste generalforsamling.

Mer om IN-ordning:

<https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/>

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret anser dette som et interessant forslag. Særlig sett i lys av håndteringa av lånet balkongeierne har tatt opp via borettslaget, som det har vært en mangelfull oppfølging av – se tidligere informasjon. En IN-ordning vil gi en langt mer ryddig administrering av dette lånet hvor løpende renteendringer hele tida skal følges opp med endra felleskostnader. Dessuten kan det være interessant i samme omgang å ta med andre lån borettslaget har, inn i den samme ordningen. Evnen til å utløse gjeld vil sikkert variere mellom beboerne, men for en god del kan dette være en fin løsning for å redusere lånefinansiering som følger fellesgjeld og slik sett redusere de månedlige innbetalingene av felleskostnader. Men det er så klart opp til hver enkelt å ta dette valget. Styret er innstilt på å følge opp det innkomne forslaget. Vi ønsker å gi en ny generalforsamling en grundig utredning rundt mulighetene og kostnadene som følger av en endring av låneordningene våre. Slik kan vi alle få et godt beslutningsgrunnlag for å gå for en IN-ordning eller ei.

Styrets forslag til vedtak:

Stem for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld.

Sak 9

Dørautomatikk

Forslag fremmet av:

Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det var tidligere automatisk døråpner i oppgang G, og det kan virke som om dette har vært lagt opp tidligere i de andre oppgangene også med tanke på den grå døråpneren som er i oppgangene. Dette er spesielt ønskelig med tanke på tilgjengelighet da det spesielt vil være til stor hjelp for eldre og mødre med barnevogn.

Styrets innstilling

Dørautomatikken i oppgang G installerte hjemmetjenesten for en beboer - inkludert da en elektrisk døråpner. Etter hun flytta på sykehjem, tok hjelpemiddelsentralen utstyret tilbake. Altså har aldri dette vært borettslagets gebet. Det som i forslaget omtales som "den grå døråpneren", er bare en manuell dørlukker. Det må legges strøm til en ny døråpner som installeres, samt at dette må integreres mot låse- og åpnesystemet. Installatøren av callinganlegget anslår kostnaden til minst 30.000 kroner pr oppgang.

Styret har sine betenkeligheter med å gjøre dette nå. Vi har allerede et lappverk av gamle dører, gammelt låsesystem, nye brikker og mobilåpner og et nytt callinganlegg. Hvor ingen leverandør har ansvaret for alt. Allerede oppstår det for hyppig feil, og vi har store bekymringer med å integrere nye funksjoner. Det må heller være en ting å vurdere om/når alt skal skiftes ut.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Installere automatikken tilbake til hoveddørene til oppgangene slik at døren går opp automatisk ved bruk av nøkkelbrikke på utsiden og ved bruk av knapp på innsiden.

Sak 10

Oppgraderinger til bakgården

Forslag fremmet av:

Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi kan hyre inn en landskapsarkitekt som ser på bakgården som en helhet og kommer med spesifikke forslag. Eller vi/jeg/styre kan komme med spesifikke forslag på oppgraderinger.

Styrets innstilling

Styret har et hjerte som banker for hagen og er opptatt av å få en bakgårdsgruppe til å fungere godt. Både for å sikre et jevnlig stell av hage/bakgård, og for å kunne ha et forum som kan komme opp med endringer som kan forbedre forholdene og bruken. Vi er ikke helt der ennå, men styret skal jobbe videre for å øke engasjementet. Litt økonomiske midler og handlefrihet bør kunne bidra til det. Saken som foreslås er en typisk sak for bakgårdsgruppa. Endringer kan gjøres ganske enkelt, eller kan gjøres mer innvikla og kostbart. Det blir en avveining som kloke og praktiske hoder kan finne ut av. I det lengre løp har vi for bakgården større utfordringer å ta tak i, for eksempel hva vi skal gjøre med det svært slitte og lite sjarmerende asfaltdekket. Da er behovet for arkitekt hjelp mer aktuelt. Altså er styret enige i at det bør være mulig å arbeide med endringer av sittegruppene, men dette bør ikke vedtas av generalforsamlinga, men bare oversendes behandling i bakgårdsgruppa som kan komme med forbedringer.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Etablere flere sittegrupper i ulike soner med variasjon i funksjon og størrelse.

Sak 11

Økt vanntrykk

Forslag fremmet av:

Lars Henrik Flått, 64G

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå en økning av vanntrykket til leilighetene, da jeg har fått høre at flere beboere i de øvre etasjene opplever lavt trykk i dusjen.

Styrets innstilling

Det er vanskelig for generalforsamlinga å vedta et økt vanntrykk. Det er mer et spørsmål om å pålegge styret å prioritere arbeidet med å finne en løsning som kan øke trykket, men ikke minst først finne ut om det er realistisk - eller om trykket allerede er på et forventa tilfredsstillende nivå alle forhold tatt i betraktning. I følge borettslagets rørlegger påvirkes også trykket av blandebatterier og dusjhoder som brukes. Men kanskje aller viktigst, i forrige uke fant vi en feil som kan ha medført unødvendig lavt trykk i en periode. En sirkulasjonspumpe for varmtvannet, dekker oppgangene G-J, var av mystiske grunner avstengt. Den ble åpna igjen, og vi håper det bedrer trykket. For øvrig har vi mottatt for få henvendelser om dette til at vi anser det som en prioritert sak.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å foreslå en økning av vanntrykket til leilighetene, da jeg har fått høre at flere beboere i de øvre etasjene opplever lavt trykk i dusjen.

Sak 12

Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring

Forslag fremmet av:

Lars Henrik Flått, 64G

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg så at endringen fra brannbalkong til terrasse var oppe som sak i fjor, men ble avslått på grunn av mulig fasadeendring.

Styrets innstilling

Dette er et ønske som krever godkjenning av fasadeendring, noe vi anser som nær umulig å få gjennomført med de restriksjonene som ligger på bygningene. Det var imponerende at det lot seg gjøre å endre på utseendet til den innvendige gården - og resultatet ble meget godt, men endringer på ytre fasade er enda mer krevende å få gjennom. Vi er også usikre på om alle eierne av eksisterende brannbalkonger ønsker å betale kostnaden prosjektet vil ha. Egendekning var forutsetninga for den innvendige oppgraderinga, og det er grunn til å tro at et nytt prosjekt kan koste rundt 400.000 kroner pr balkong. I alle fall synes vi eierne av brannbalkongene først må organisere seg for å finne ut om dette er noe mange nok ønsker, inkludert å ta den omfattende, forberedende jobben og oppstartkostnadene det har. Vi mistenker at responsen kan være beskjeden siden et lignende forslag i 2023 falt med et overveldende flertall imot.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Jeg lurer på om vi kunne utarbeide en ny søknad dersom flere er interessert, ettersom terrassene inn mot bygården har blitt svært fine.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem
 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janneke Kristin Walther Solem
- Simen Langeteig
- Velges på Møte for 1 år

Valg av 2 varamedlem
 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Einrem
- Dina Lovise Sivertsen

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat
 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hans Håvard Kvisle

Valg av 1 varadelegat
 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Simen Langeteig

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite
 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- 1: Velges på møte
- 2: Velges på møte

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte

Siden årsmøtet i mars 2024 har styret bestått av:

- Hans Håvard Kvisle, 64F, styreleder, valgt for 2024-2026
- Simen Langeteig, 64H, styremedlem, valgt for 2023-2025
- Dina Lovise Sivertsen, 64G, styremedlem, valgt for 2023-2025
- Børge Einrem, 64E, varamedlem, valgt for 2024-2025
- Tor-Sven Gregorio Berge, 64B, varamedlem (flytta i januar 2025)

I perioden har styret hatt ni styremøter. Styret har fordelt ansvarsoppgavene mellom oss:

- Dina – hageansvarlig
- Simen – sosiale aktiviteter, dugnader og innvendige fellesarealer
- Hans – økonomi, bygning, vedlikehold, HMS og alt annet

I siste periode har styret prioritert forbedring av likviditeten, gjennomgang av eksisterende avtaler, en forbedra oversikt over nødvendige vedlikeholdsoppgaver og undersøkelse av muligheten for reduserte fjernvarmekostnader.

Til generalforsamlingen i OBOS har følgende vært valgt:

- Delegat Dina Lovise Sivertsen
- Varadelegat Simen Langeteig

Kontaktinformasjon

Styret kommer du i kontakt med via Vibbo. På Vibbo kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, samt generell informasjon om driften av borettslaget, samt siste nytt fra styret. Styret ønsker å bruke Vibbo best mulig og tar gjerne i mot tips om informasjon som bør være der. Alle beboere bør nå venne seg til at kommunikasjonen i borettslaget vil flyte på Vibbo. Facebook vil utfases av oss.

Generelle opplysninger om Borettslaget Maridalsveien 64

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.

Borettslaget Maridalsveien 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818221, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 166

Første innflytting skjedde i 1932. Tomten ble kjøpt i 1932.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Maridalsveien 64 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS

Vedlikehold

Vi har gjennomgått tidligere vedlikeholdsplaner og tiltak oppført i siste årsrapport, samt identifisert nye behov og forsøker å prioritere ut i fra dette. Men her er vi også svært interessert i å høre hva andelshaverne finner viktigst at vi arbeider med. Nedenfor er en oversikt over saker som i år er avklart, satt på vent eller i emning.

Forprosjekt avløpsrør og vannforsyning: Det har vært foretatt videoinspeksjon av en rørstamme og bunnledning med positive tilbakemeldinger. Rørstammen relativt ny og OK. Mens bunnledningen har noe utfelling/belegg, men intet akutt og trenger bare spyling i løpet av et par år. Altså forholdsvis god tilstand og neppe betydelige kostnader til vedlikehold.

Dybdekontroll av el-anlegg: Avklart, det viser seg at det fantes en rapport fra 2021, men avvikene var ikke utbedra. Dette ble utført sommeren 2024. Samtidig splitta vi kursen til callinganlegg/dørlåser og utelys, slik at dørene fortsatt kan åpnes om utelyset får jordingsfeil/kortsluttes.

Utskiftning av gjerde ved trapp: Vi har sikra det midlertidig slik at det kan stå i noen år til, for seinere rehabilitering eller utskiftning med et mer vedlikeholdsfritt gjerde.

Kartlegge tilstanden på piper og luftepiper:

Pipeløpene var det ikke nødvendig å sjekke siden det i borettslaget ikke er lov å koble til ildsteder. Dette tiltaket var noe hodeløst foreslått av konsulenter som tydeligvis ikke var kjent med at skorsteinene ikke har vært brukt på mange tiår.

Luftepipene er mest sannsynlig greie nok. For beboerne er det et større problem at ventilene i mange leiligheter er avstengte, de skal være åpne og tilgjengelige både på bad og der de finnes i andre rom. Det kan fort bli for dårlig utluftning – og også mangefull innlufting om ventilene på vinduene er avstengt.

Omfuge/utbedring av teglfasa der det er behov: Avklart, visuell inspeksjon viste intet åpenbart behov.

Sjekke brannetting rundt nye kabler til leilighetene: Avklart, alt skal nå være korrekt utført.

Rehabilitering av oppgangene: Dette er ikke gjort på 30 år. Oppgangene er prega av sterk slitasje og stygge flater etter mange nye kabelføringer. Det ble henta inn seks anbud på arbeidet. Prisene var svært sprikende, det er nok også kvaliteten på arbeidet. Vi endte med å engasjere Oslo Malermester Forretning AS, de var i mellomsjiktet prismessig, men rimeligst av dem med lang erfaring og solide referanser. I samarbeid med malermesteren og fargeekspertes ble det før jul presentert nye farger beboerne kunne stemme over. En modifisert versjon av «vinneren» er valgt for prøveoppgang G. På bakgrunn av resultatet, både det tekniske og estetiske, vil styret vurdere igangsettelse av flere oppganger. Men vi har en likviditetsutfordring. Styret vurderer om en avdragsfrihet på to av lånene våre kan gi muligheten for å få alle oppgangene rehabilitert i løpet av 2026. Men dette avhenger av at det ikke oppstår andre større, uforutsette utgifter. Med alle kostnader har prosjektet en totalramme på ca 1,6 million kroner.

Rehabilitering av kjellervinduer: I 2018 ble alle øvrige vinduer skifta ut, men vi har 111 temmelig slitne kjellervinduer. Disse trengs ikke byttes ut, kvaliteten er i utgangspunktet uovertruffen på de opprinnelige vinduene, men de trenger en kraftig rehabilitering av karmen, kitting og glass. Her er det store sprik i kostnader, fra 300-1.000.000 kroner, avhengig av hvor grundig vi vil gjøre rehabiliteringa. Styret må ta stilling til om vi vil gjøre en jobb som står seg i 10 år eller 30 år. Vi arbeider for å få starta arbeidet i 2025 med prioritert

av kjellervinduene som vender mot gateløpene. Det er søkt støtte fra Byantikvaren, og responsen vil påvirke tiltakets igangsettelse og omfang.

Gamle brannbalkonger: Vi er oppmerksomme på at maling flasser av på undersiden, dette vil bli undersøkt nærmere.

Annet malerarbeid: Nedløpsrør, sykkelstativ, rekkverk m.m. Kan eventuelt males når annet større malerarbeid utføres.

Fjernvarme/radiatorer: I de siste 25 åra har borettslaget gjort store endringer i varmekilden til radiatoranlegget. Opprinnelig var det oljefyring, i 2000 ble det oppgradert til en varmeveksler, elektrokjele og nye beredere. I 2010 ble det skifta til kommunal fjernvarme. Alt er forsåvidt av en imponerende standard, men dårlig dokumentert og mangler enkelte smarte komponenter. Fjernvarmen som hele året går til varmtvann i spring/dusj, og i sju måneder av året til oppvarming av leilighetene, har den siste tida årlig kosta oss rundt 1 million kroner. Det er 35-50% høyere enn fem år tilbake og utgjør nærmere 1/5 av totalkostnadene våre. Varmt vannet utgjør en knapp fjerdedel av denne kostnaden, mens det er de kalde månedene pengene raser ut. Styret ser derfor på muligheter for å redusere kostnaden siden strøm neppe blir gratis igjen (fjernvarmekostnaden følger strøm- og nettlesprisene). Vi ser på tiltak for å redusere forbruket i radiatoranlegget og som også vil forlenge levetida på dyre komponenter som pumper m.m. Det omfatter montering av en filterstasjon for reinere sirkulasjonsvann (nå fullt av smuss og metallslam), vakuumløstutskiller for å unngå luft i systemet. Det er også grunn til å gå over all ventilregulering omkring i bygget for ikke å ha høyere sirkulasjonsnivå (og dermed varmetap) enn nødvendig i radiatoranlegget. Vi har venta på mer «miljøstøtte» fra OBOS, men det ble utsettelse fordi OBOS ikke synes de tjener penger nok. Miljøstøtta for 2024 kom først i januar 2025 og var ganske beskjeden. Likevel, med hjelp av den, noe fra tidligere og en solid andel egenfinansiering, satser vi på å få gjennomført første steg av forbedringer sommeren 2025 slik at vi er klare for en ny fyringssesong, forhåpentligvis med langt reinere sirkulasjonsvann. Og litt lavere fjernvarmeforbruk.

Styret jobber med en ny vedlikeholdsplan for åra framover.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret gjennomgikk alle avtaler borettslaget har. Dessverre var det et mangelfullt arkiv, men dette er nå ajourført.

Generelt har borettslaget mange prisgunstige avtaler, blant annet for vaktmestertjenester og trappevask, slik at det ikke ser ut til å være åpenbare innsparingstiltak å finne. Ikke alle avtaler er heller til forhandling, som forretningsføreravtalen med OBOS eller leveranse av fjernvarme fra Hafslund Celsio. Men vi vil se nærmere på avtalen for snørydding og strøing, samt at vi sa opp avtalen med skadedyrbekjemperen Anticimex på grunn av overfakturerings.

Det er inngått en ny «Carefree-avtale» med selskapet Gowens, denne sikrer langt bedre oppfølging av kontrollen av brannvernutstyr både i fellesarealer og i leilighetene, samt døgnåpen telefon om beboere trenger hjelp. Vi ber alle andelshavere om å sørge for å ha på plass brannvernutstyret borettslaget har montert i leilighetene, les mer her: <https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/brannsikringsutstyr>

En hodepine er vårt gamle og sammensatte låssystem hvor sylindere og låsekasse innimellom svikter. Vi har overraskende hyppig feil på callinganlegget sjøl om det er ganske så nytt. Og ingen leverandør har totalansvaret – det er et lappverk. Det tar tid for styret å følge opp dette, samt koster forbausende mye å fikse. Ganske irriterende, men uklart hva vi i denne saken kan få gjort på kort sikt, annet enn å be om tålmodighet fra beboerne om feilen ikke er kritisk.

Det følger også betydelige kostnader med de gamle vaskemaskinene og tørketromlene våre. Styret vil se på en løsning med sentralisering og oppgradering av fellesvaskeriet. Foreløpig prioriterer vi å holde vaskeriene i B, H og J i drift.

Bakgården og fellesaktiviteter

Sjøl om styret i år har ønska å være litt knipne med pengene, har vi prioritert hagen fordi vi synes det er viktig at det er trivelig rundt oss. Det er gjennomført tre dugnader (hvorav to med meget godt oppmøte), vi har en liten men ivrig hagegruppe (tusen takk til dere!) som følger gartnerens skjøtselplan, samt at gartner (Litzheim Hage og Beplantning AS) i høst har beskåret frukttrærne m.m. Ubrukte sykler ble rydda bort i våres, hagebod oppgradert med nye redskap, steinbed er luka fram, nye og gamle stauder distribuert og et prosjekt starta for å få områdene med belegningsstein fine igjen (spyling og ny fugesand).

Julegrantenning ble avholdt 1.desember – godt oppmøte denne gangen.

Vi oppfordrer flere til å kaste seg med i bakgårdsgruppa – intet er vel så trivelig som å glede andre med å gjøre det fint!

<https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/bakgard>

Fellesarealer

På dugnaden i våres ble alle fellesarealer tømt for uønska lagring av gjenstander, inkludert ubrukte sykler. Alt brukandes ble gitt bort til loppemarked. På høsten ble snekkerverksted, vaktmester- og hagebod rydda for gammelt skrot.

Det er lagd et kart med oversikt over alle felles kjellerareal. Styret ønsker en mer effektiv utnyttelse av disse. I dag er mange ubrukte rom blitt en plass for å rote. I høst avholdt vi en spørreundersøkelse for å kartlegge brukshyppigheten av eksisterende fellesrom og ønsker fra andelseierne til nye rom eller endringer av eksisterende.

Foreløpige resultater av dette er at vi vedlikeholder tre vaskerier som brukes relativt mye (med nye regler og booking på Vibbo). Vi har stramma inn på reglene for det populære snekkerverkstedet for å redusere rotet som mange har klaga på. Det vurderes også å utvide dette med rommet ved siden av. Styret er i gang med å få til en felles innendørs parkering for tunge sykler og barnevogner i oppgang F med direkte inngang fra Claus Riis' gt. Det er en stor opprydding og en del tilrettelegging, men i løpet av våren forhåpentligvis tilgjengelig.

Vi fikk ikke inn så mange nye forslag til bruksområder, men vil forsøke å følge opp et par ideer. Men det ser ut til å være flere rom enn fellesaktiviteter, derfor har vi tilbudt alle andelshavere om å få leie rom privat i kjellernes fellesarealer. Gunstig for å unngå rot, og kan gi borettslaget litt ekstra inntekter. Foreløpig med interesse fra tre stykker.

Styret tar gjerne imot flere forslag til fellesbruk eller ønsker om privat leie.

Boligene

I høst fikk styret OBOS til å fullføre en tidligere vedtatt sammenslåing av leilighetene 76 og 77 slik at den ble gyldig. I desember godkjente styret sammenslåing av leilighetene 73 og 74, den ble gjennomført i februar 2025.

Borettslagsloven og vedtektene er tydelige og klare på hva som er lov av utleie i borettslaget. Likevel syndes det stadig vekk mot dette, også for enkelte leiligheter i lengre perioder. Vi ber alle om å sette seg inn i regelverket og følge det – begynn her: <https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/utleie>

HMS

Styret er godt kjent med ansvaret for helse, miljø og sikkerhet. Vi følger HMS-modulen i Styrerommet hos OBOS, samt tilpasser denne til lokale behov. Vi følger opp jevnlig kontroll. Vinteren 2025 har vi kjøpt inn mer varslingsutstyr ved rasfare og samarbeider med vaktmester om når dette er riktig å sette ut, samt at vi er forberedt på ytterligere tiltak.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under

denne forutsetning. Borettslaget har en liten negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Borettslaget starta 2024 med beskjedne disponible midler. Likviditeten var så dårlig at ikke alle fakturaer kunne betales ved forfall. Styret prioriterte derfor å få styrka finansene gjennom tre hovedtiltak.

Ved gjennomgang av felleskostnadene fant vi ut at disse ikke var beregna korrekt for eierne av balkonger bygd i 2018. Mer informasjon på Vibbo:
<https://vibbo.no/maridalsveien-64/nyheter/2024-4-25-fra-1juli-ma-borettslaget-oke-felleskostnadene-ztm0yzy0>

Heldigvis var renta i femårsperioden periodevis betydelig under den beregnede, etterslepet var derfor begrensa, men det var en manko innbetaling fram til 1.juli på ca 123.000 kroner . I tillegg måtte den månedlige innbetalingen på balkonglånet, med dagens rentenivå, økes med 35%. Det er viktig at framtidige styrer følger med på terminbeløpene for dette lånet, og at den innkrevde felleskostnaden for balkongeierne justeres i henhold til endringer.

Felleskostnadene generelt måtte økes med 6% fra 1.juli.

Nye vedlikeholdsprosjekt ble satt på vent til vi fikk tilstrekkelige økonomiske ressurser, men alt nødvendig arbeid ble utført.

Resultatet av denne strammere økonomistyringa var at borettslagets inntekter ble 386.000 kroner høyere enn budsjettert, samtidig som vi klarte å knipe kostnadene med 230.000 kroner. Drift og vedlikehold ble redusert med 431.000 kroner, TV-anlegg/bredbånd var også godt under budsjett. Men dessverre var energi/fyring forbausende kraftig underbudsjettert og spiste godt av disse innsparingene. For øvrig har vi ikke hatt overraskende utgifter av betydning.

Borettslaget starta året med beskjedne disponible midler på 104.000 kroner, noe som var utilstrekkelig for å håndtere likviditeten forsvarlig. Året avslutta med disponible midler på 650.000 kroner, dette var målet vårt og en beholdning som sikrer at vi gjennom året skal kunne klare å overholde våre betalingsforpliktelser.

Borettslaget totale langsiktig gjeld, eksklusiv miljøstøtten fra OBOS, er ved årslutt ca 15,5 mill kroner. Merk at av dette utgjør lånet for balkongeierne ca 7 million kroner. Alle kostnader og avdrag for dette lånet belastes kun andelshaverne som fikk nye balkonger i 2018, dette legges også kun til deres fellesgjeld. Med andre ord er borettslagets generelle gjeld relativt beskjeden.

Styret ønsker at felleskostnadene skal være stabile i åra framover, og vil etter beste evne forsøke å drive etter dette prinsippet. I dette innebærer det årlige økninger, men ikke utover nivået for normal lønns- og prisvekst. Dette målet betinger ingen betydelige uventa kostnader, ingen prosjekter på kort sikt vi i dag ikke har oversikt over, og hva vi håper kan bli en framtidig gunstig renteutvikling.

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		104 326	638 494
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 388 189	291 408
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-813 763	-824 617
Fradrag for gjennomført påkost. 2020		-27 250	
Innsk. øremerk. bankkto		-833	-959
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		546 343	-534 168
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		650 669	104 326

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	912 124	464 180
Kortsiktig gjeld	-261 455	-359 854
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	650 669	104 326

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 533 350	5 107 850	5 300 000	5 947 000
Innbetalinger		122 990	0	0	0
Andre inntekter	3	29 610	335 619	0	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 685 950	5 443 469	5 300 000	6 067 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-25 560
Styrehonorar	5	-170 001	-170 000	-170 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 875	-6 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-180 520	-171 430	-181 715	-191 000
Konsulenthonorar	7	-4 001	-688	-5 000	-5 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-318 646	-1 230 672	-750 000	-1 020 000
Forsikringer		-326 138	-287 862	-316 648	-380 000
Kommunale avgifter	9	-925 236	-797 028	-911 801	-1 046 000
Energi/fyring	10	-949 249	-1 030 920	-690 000	-920 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 472	-373 920	-350 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-255 370	-240 913	-200 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 406 878	-4 356 678	-3 625 034	-4 296 560
DRIFTSRESULTAT		2 279 072	1 086 791	1 674 966	1 770 440
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 378	34 848	0	0
Finanskostnader	13	-925 261	-830 231	-903 000	-878 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-890 883	-795 383	-903 000	-878 000
ÅRSRESULTAT		1 388 189	291 408	771 966	892 440
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 388 189	291 408		

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	14 552 581	14 525 330
Tomt		301 475	301 475
Miljøbankkonto, øremerket		43 262	21 759
SUM ANLEGGSMIDLER		14 897 318	14 848 564
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		90 159	11 350
Driftskonto OBOS-banken		818 418	449 405
Sparekonto OBOS-banken		3 548	3 425
SUM OMLØPSMIDLER		912 124	464 180
SUM EIENDELER		15 809 442	15 312 744
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Udekket tap	15	-48 243	-1 436 432
SUM EGENKAPITAL		-38 643	-1 426 832
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 367 330	16 181 093
Borettsinnskudd	17	178 350	178 350
Avsetning bomiljøtiltak	18	40 950	20 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 586 630	16 379 723
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		256 543	211 664
Påløpte renter		4 912	81 174
Påløpte avdrag		0	67 016
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 455	359 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 809 442	15 312 744
Pantstillelse	19	25 178 350	25 178 350
Garantiansvar			
Oslo, 17.02.2025			

Styret i Borettslaget Maridalsveien 64

Hans Håvard Kvisle/s/ Simen Thorset Langeteig/s/ Dina L. Viken Sivertsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 997 412
Lån	527 298
Eiendomsskatt	8 208
Strøm/lys	432
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 533 350

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerings for erstatning av manglende brannvernustyr	29 610
SUM ANDRE INNTEKTER	29 610

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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 170 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 480, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
SUM KONSULENTHONORAR	-4 001

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 145
Drift/vedlikehold VVS	-4 351
Drift/vedlikehold elektro	-56 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 765
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 494
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-36 901
Kostnader dugnader	-10 376
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-318 646

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 208
Vann- og avløpsavgift	-633 893
Renovasjonsavgift	-283 135
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-925 236

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-54 043
Fjernvarme	-895 206
SUM ENERGI / FYRING	-949 249

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 292
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 350
Driftsmateriell	-2 238
Lyspærer og sikringer	-738
Vaktmestertjenester	-123 048
Renhold ved firmaer	-63 911
Andre fremmede tjenester	-20 735

Trykksaker	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 480
Andre kontorkostnader	-2 832
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-8 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-255 370

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 658
Renter av sparekonto i OBOS-banken	956
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 764
SUM FINANSINNTEKTER	34 378

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-379 499
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-129 727
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-415 956
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	-925 261

NOTE: 14

Oppskrevet 1972	1 605 150
Saldo 1.1	870 963
3TIL19	8 219 162
Tilgang 1997	3 857 306
SUM BYGNINGER	14 552 581

Tomten ble kjøpt i 1932.
Gnr.219/bnr.166
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-9 118 390
Nedbetalt tidligere	2 404 814
Nedbetalt i år	499 530
	-6 214 046

OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.	
Opprinnelig 2019	-2 907 359
Nedbetalt tidligere	639 797
Nedbetalt i år	126 370
	-2 141 192

OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.	
Lån for balkongeierne	
Opprinnelig 2019	-8 300 000
Nedbetalt tidligere	1 100 045
Nedbetalt i år	187 863
	-7 012 092

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 367 330
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 1932	-178 350
SUM BORETT SINNSKUDD	-178 350

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-40 950
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-40 950

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	178 350
Pantelån	15 367 330
TOTALT	15 545 680

Bygninger	14 552 581
Tomt	301 475
TOTALT	14 854 056



Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Maridalsveien 64 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0002 Maridalsveien 64 Borettslag.pdf 24 av 26



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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 2

25 av 28

0002 Maridalsveien 64 Borettslag.pdf

Større vedlikehold og rehabilitering M64			
2025	Rehabilitering oppgang G		
2023	Nytt brannalarmanlegg	Installasjon av fiber	Innvendig sykkelparkering
	Ny belysning oppganger og ny underfordeling trapp/kjeller		Ny sirkulasjonspumpe G-H-J
2022	Bytte callinganlegg		
2021	Ventilasjonsrens		
2020	Lekeplass oppgradert	Oppussing treningsrom	
2019	Utvidelse balkonger bakgård	Sokkelrehabilitering hele bygget	Nye røykvarslere + brannslukkere
2018	Nye vinduer alle leiligheter	Rehabiliterstikkledning avløp	Nytt ekspansjonskar fyrrom
2015	Nye takrenner	Glideskjøter montert	
2014	Nytt låssystem ytterdører		
2013-14	Nye radiatorer i leiligheter		
2012	Nye røykvarslere, kontroll slanger	Forsterkning av ytterdører og nye låssylindere	
2011-12	Noen nye maskiner i fellesvaskeriene		
2010	Nytt søppelhus		
2009	Bytte til fjernvarme	Baderomsrehabilitering ferdigstilt	
2007-2008	Våtromsrehabilitering med modernisering av alle bad og rørsystem		
2005-2006	Rehabilitering av tak, loft og brannbalkonger		
2002	Nytt brannsikringsutstyr alle leiligheter og fellesareal		
1999-2000	Nytt fyringsanlegg med varmepumper, elektrokjele og nye beredere		
1999	Asbestsanering av isolasjon røranlegg og kjellerstrek		
1998	Nye porttelefoner		
1997	Utearealene ombygd / opprustet		
1996	Nye postkasser og nye lamper i oppganger og portaler		
1995	Pusset opp oppgangene	Fornyelse av fellesvaskeriene, nye maskiner i 4 oppganger	
1994	Nye dører i leiligheter og oppganger		
1989	Reparert brannbalkonger		
1988	Rehabilitering av felles el-anlegg, skifte stigeledninger, sikringsskap og tavler		
1981	Vindusutskiftning i alle leiligheter		

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 2 Selskapsnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.

*Grunddel
8 tegninger.*

N.D. 

Ekspedisjons-Dokument

angående *Vanningsluis*

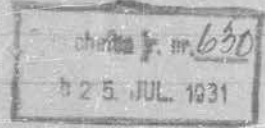
på matr.-nr. *64. Maridalsveien*

Innlevert *23-7-1931* Attestert

—♦—

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr., grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den *28 juli 1931.*
Omvaagnis.

31. 7. 1931.

Oversendes herr reguleringschefen.

Bybyggelsen omfatter 1 Claus Riis gate og 64 Maridalsveien, må
hvorfor disse sammenslås. Da no. 1 Claus Riis gate er utgått fra 68
Maridalsveien, påhviler der førstnevnte et repartisjonsbeløp Kr. 2.204,50.
for grunnehvervelse til Claus Riis gate.

Oslo opmålingvesen, 25. Juli 1931.

J. A. Wang
Wang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LINDBRÅTEN DAG
Vestsidevegen 2607
3522 BJONEROA

Deres ref.:	Vår ref.: 201703018-8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Sondre Sanna	Dato: 13.10.2017 Arkivkode: 531
-------------	--	------------------------	------------------------------------

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 64C	Eiendom:	219/166/0/0
Tiltakshaver:	Bente Edlund og Odd Lindbråten	Adresse:	Maridalsveien 64 C, 0458 OSLO
Søker:	LINDBRÅTEN DAG	Adresse:	Vestsidevegen 2607, 3522 BJONEROA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Maridalsveien 64 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av leilighet til to bruksenheter , mottatt 02.10.2017.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.10.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Bente Edlund og Odd Lindbråten, Maridalsveien 64 C, 0458 OSLO,
odd.lindbraten@steinerskolen.no



www.oslo.kommune.no/pbe postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo	Sentralbord, tlf: Kundesenteret, tlf: Bankgiro: Org.nr.:	21 80 21 80 23 49 10 00 1315.01.01357 NO 971 040 823 MVA
---	---	---	---	---



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: 08 SEPT. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200703045-20 Saksbeh: John Philip Santillan
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 64 Eiendom: 219/166
Tiltakshaver: Borettslaget Maridalsveien 64 Adresse: Maridalsveien 64, 0654 OSLO
Søker: Brødrene Bastiansen AS v/ Stein Bastiansen Adresse: Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Endring/rep. av bygningstekniske instal.:
Skifte av sluk samt røropplegg

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 64

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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

Teknisk fagavdeling

Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Borettslaget Maridalsveien 64, Maridalsveien 64, 0654 OSLO



Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord:	02 180	Bankgiro:
Teknisk fagavdeling	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenter:	23 49 10 00	6003.05.58920
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon		Postadresse:	Telefaks:	23 49 10 01
Internett:	Boks 364 Sentrum,	E-post: postmottak@	Organisasjonsnummer:	
www.pbe.oslo.kommune.no	0102 Oslo	pbe.oslo.kommune.no	971 040 823 MVA	



Oslo

Plan- og bygningsetaten

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 02.01.2024
202101878 - 6
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: MARIDALSVEIEN 64 Eiendom: 219/166/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN Søker: GOWENS AS
64
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest – Maridalsveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 21.12.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler

Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

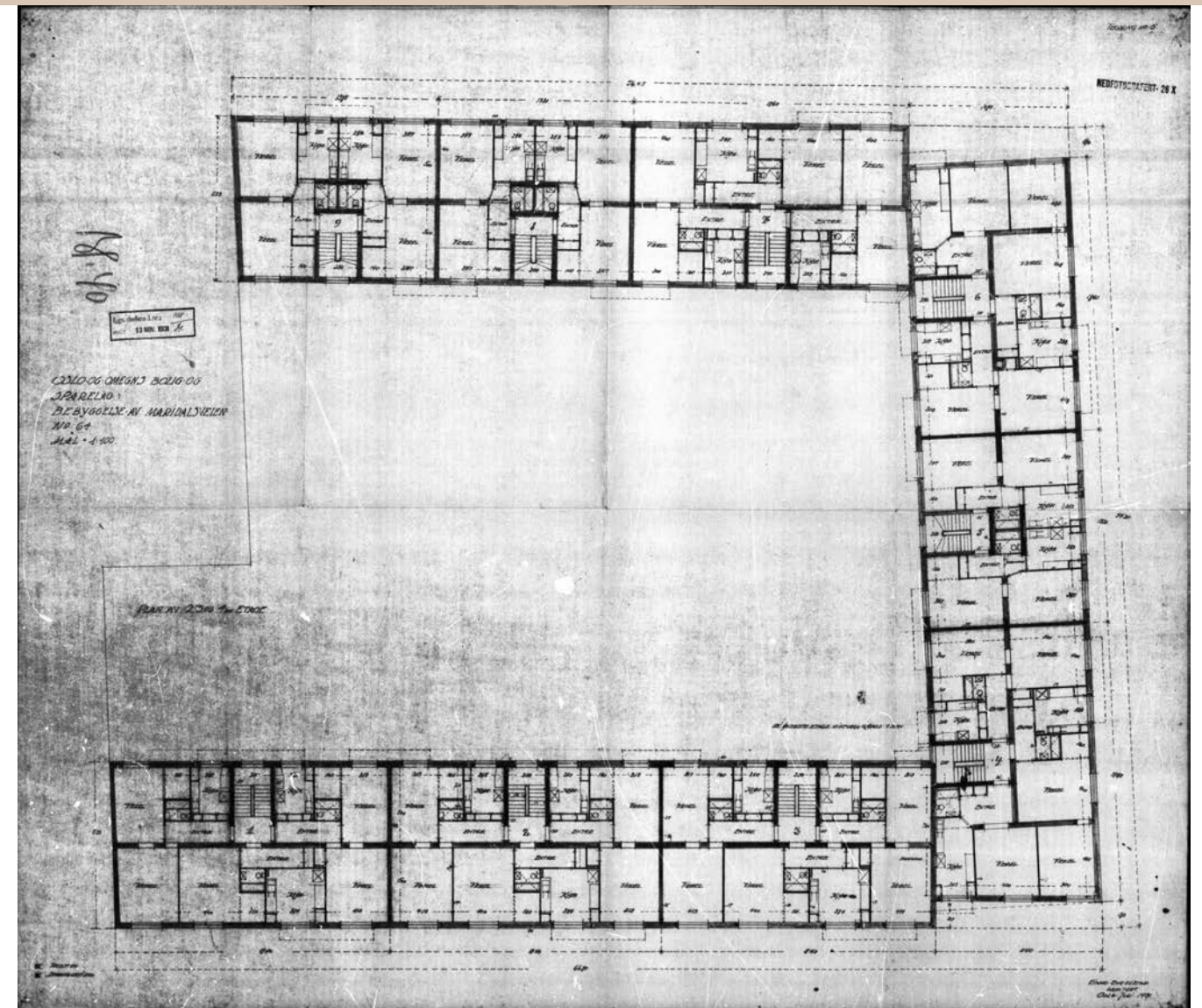
Saksnr.: 202101878-6

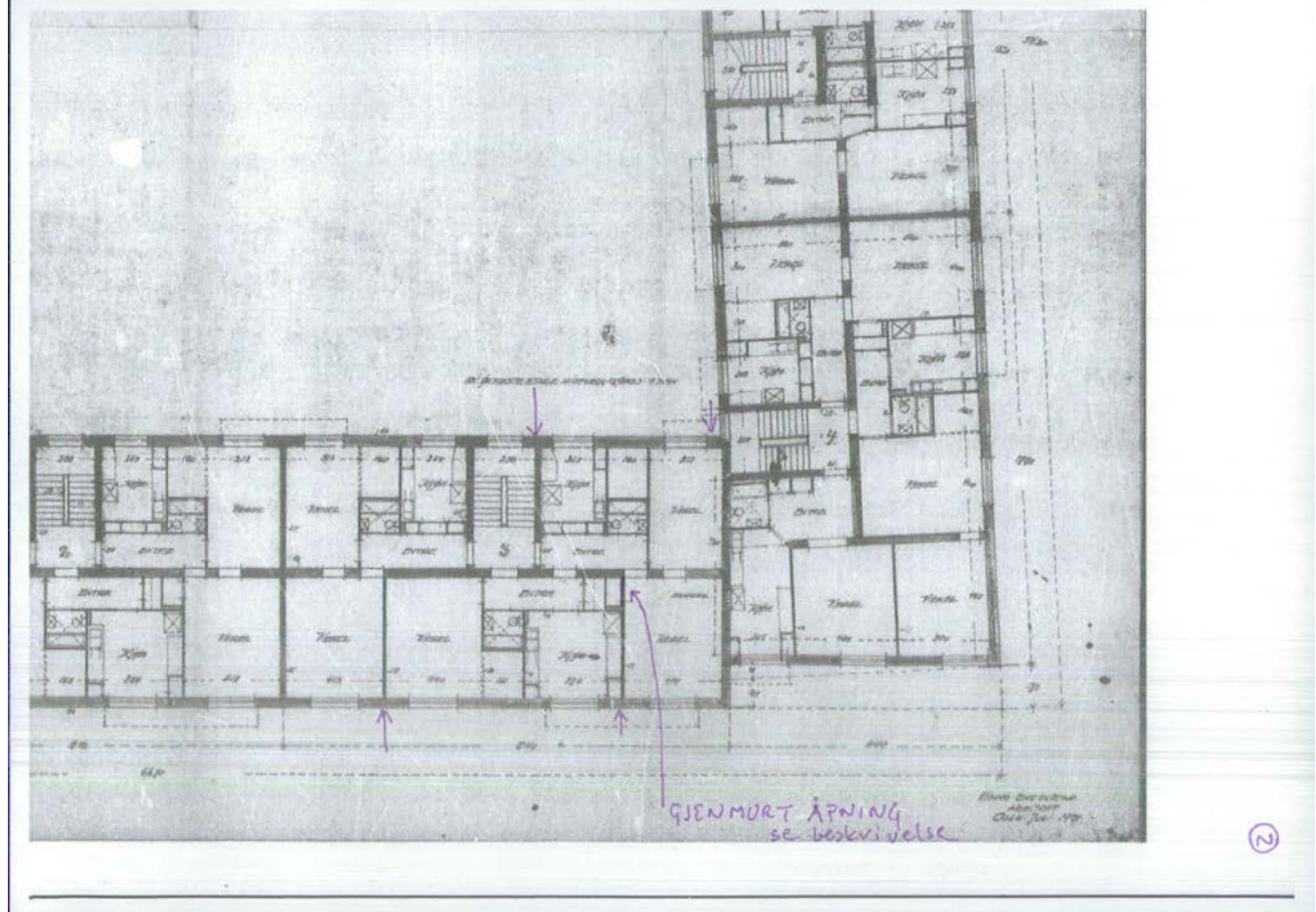
Side 2 av 2

3-ukerssaker

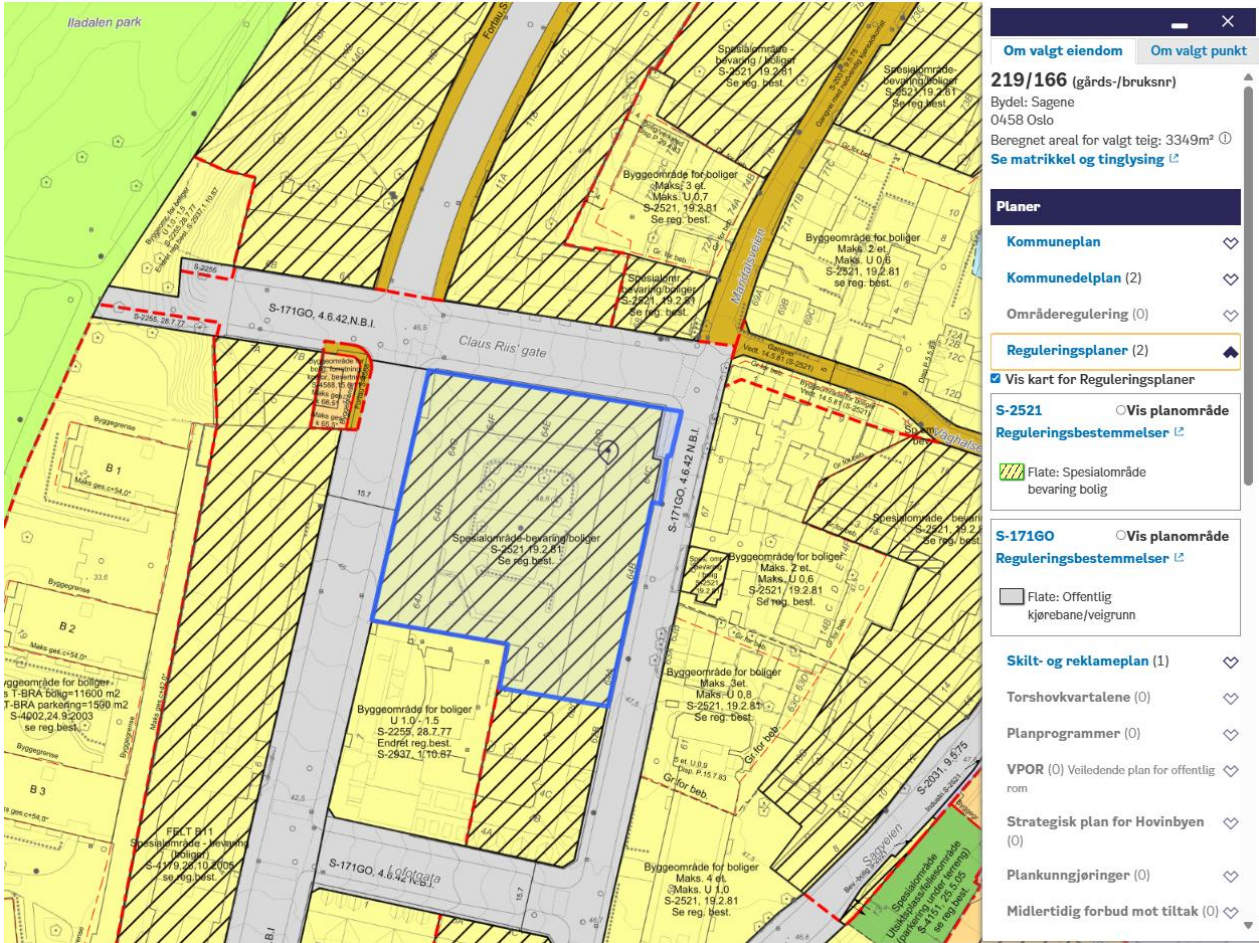
Kopi til:

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64, OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



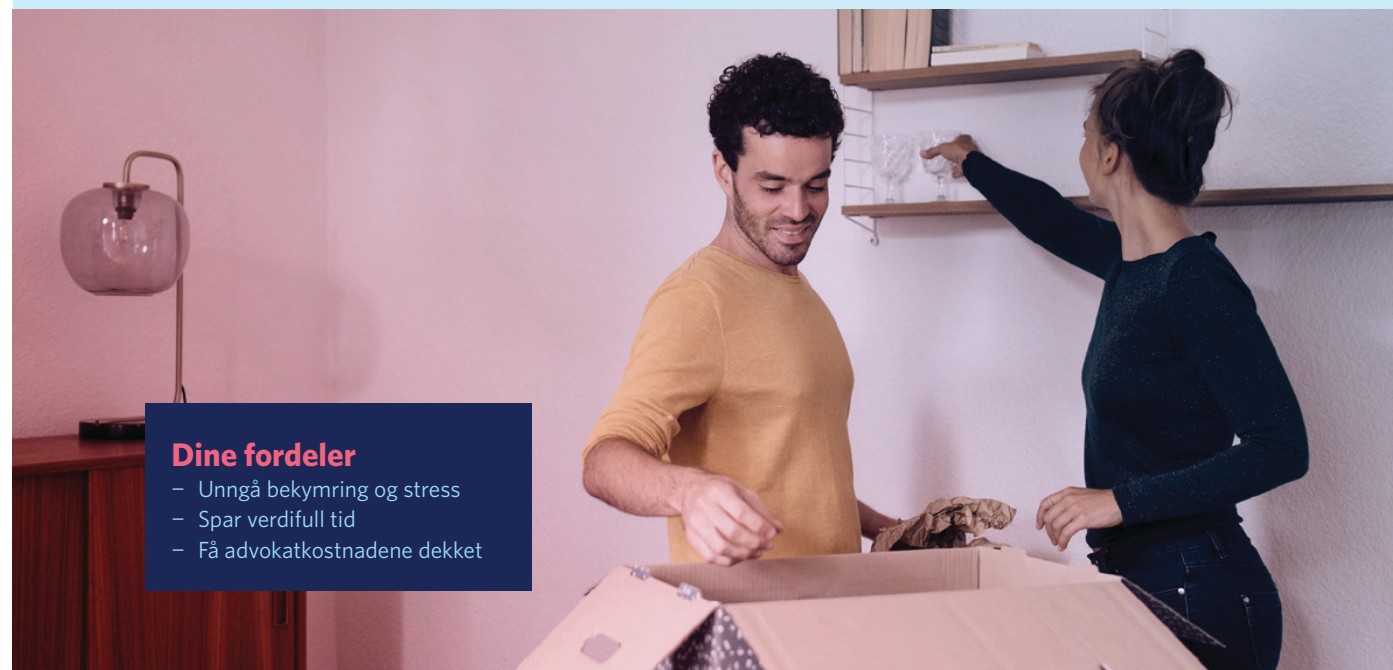


Reguleringsplankart



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING