



# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Maridalsveien 61, 0458 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 219, bnr. 162, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 12.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22371-1644

Referansenummer: DB2154

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



**TAKSTSAMVIRKE**  
AS

## Rapportansvarlig

*Marcus  
Bratland*

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



**Norsk takst**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1988. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1995 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Leiligheten ble oppgradert i 2020 med nytt kjøkken og bad. Øvrige overflater ble malt, og inngangspartiet ble flislagt. Det er opplyst at vegger og tak ble etterisolert, og at badet ble oppgradert med membran og flislagte overflater.

Videre er det opplyst at det ble etablert nytt rør-i-rør-system til bad og kjøkken, nytt sluk samt komplett baderomsinnredning. Det elektriske anlegget ble oppgradert med blant annet varmekabler, downlights og nye stikkpunkter.

Opplysninger tilsendt av eier.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

En nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 14 m<sup>2</sup>, det er lagt fliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 104 cm.

Boligblokk bygget i 1988. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med Betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betonf. Gulv med parkett, fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,43 m.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

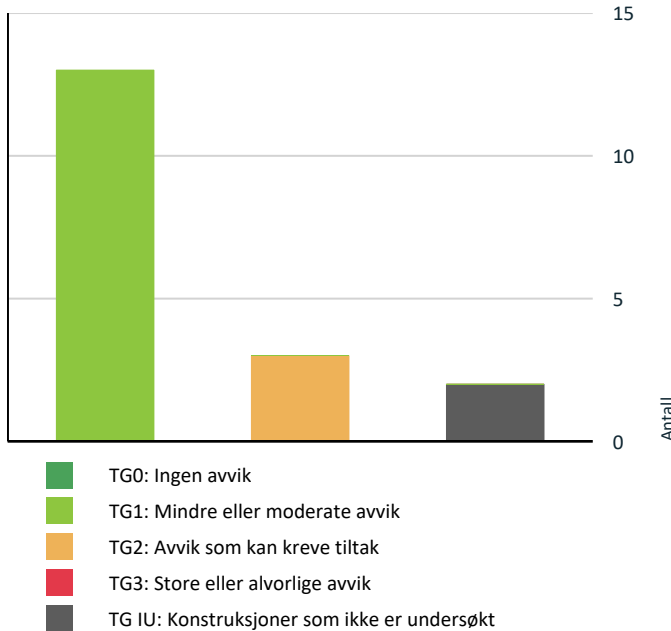
[Gå til side](#)

## Selveierleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

 Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

 Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2019.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2019.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

En nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 14 m<sup>2</sup>, det er lagt fliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 104 cm.

Pusset opp i 2025. Opplysninger gitt av eier.

## Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1988. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med Betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett, fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,43 m.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det registreres svelling i gulvskjøter samt glipper.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulv der det er registrert svelling og glipper, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på gulvet.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, fuktskader og forringet estetisk uttrykk.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av betong.

**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.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

## ! TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Nedsenk i dusjsone.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredet med vegghegt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integriert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

#### TG IU Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

Opplysning basert på leietakers informasjon.

## Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**1988**

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

**Ukjent Ihvertfall i nåværende eier eietid.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger i eier sin eietid.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

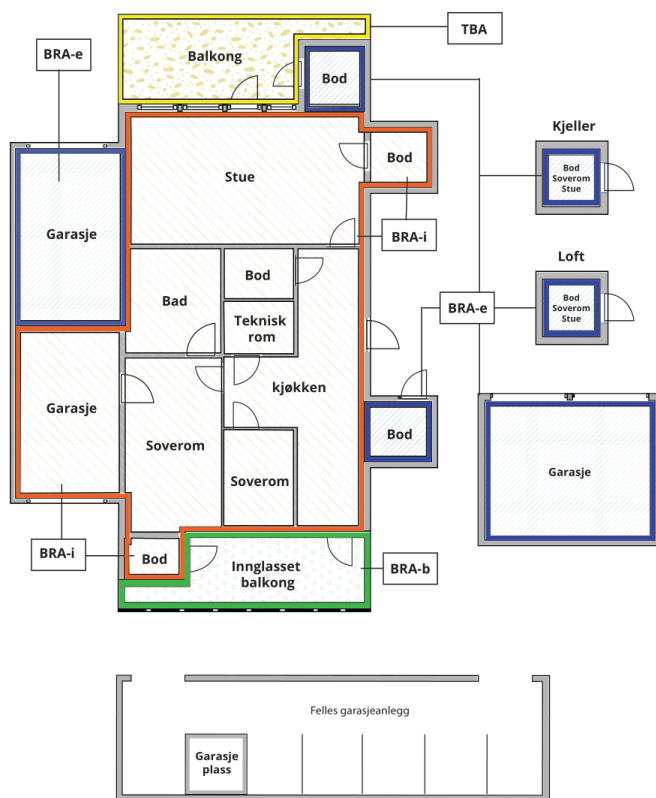
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	87			87	14
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>87</b>	<b>8</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 3 soverom, bod, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 7,6 m<sup>2</sup>.
- En garasjeplass.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	162		2	690 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Maridalsveien 61, 0458 OSLO

### Hjemmelshaver

Monika Bock

### Boligselskap

SAMEIET MARIDALSVEIEN  
61

### Felles formue

Kr. 41 068 31.12.2025

### Eierandel

### Forretningsfører

BOLIGBYGGELAGET USBL

### Organisasjonsnr

886206682

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	50587452			

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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 bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 sokkeetasje) 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.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



Adresse

**Maridalsveien 61, 0458 OSLO**

Dato for energimerking  
**11.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-294263**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

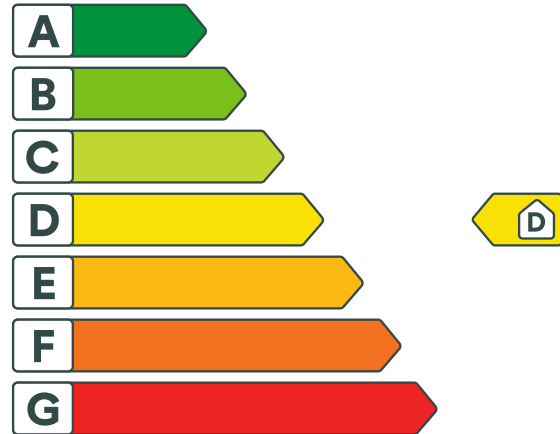
Bygningsnummer  
**81029938**

Gårdsnummer  
**219**

Bruksnummer  
**162**

Seksjonsnummer  
**2**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1988**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**95,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**87,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**179,98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**179,98 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**15 658 kWh**



## Maridalsveien 61, 0458 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Maridalsveien 61, 0458 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak 19: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Maridalsveien 61	<b>Vår ref.:</b> 415/2	<b>Fødselsdato eier:</b> 04.12.1953
Maridalsveien 61	<b>Type:</b> Boligsameie	
0458 OSLO	<b>Eiere:</b> Monika Bock	
<b>Organisasjonsnr:</b> 886 206 682	<b>Seksjonsnr:</b> 2	

### 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>6 071</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader	5 265
Tilleggsytelser:	Renhold	178
	Telia	628

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 484 787,09	Klient gj. s. årsoppg.:	1 501 778

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138878021, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 01.04.2026: 850 456

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 ( siste termin 30.09.2039 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 15160839659, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 01.04.2026: 634 331

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.12.2039 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag-Erik Møller

Adresse: Maridalsveien 61

Postnr/-sted: 0458 OSLO

Telefon: Mob.: 95290560

E-post: dagerikmoller@gmail.com

Webside: 10

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 716
Annen formue:	41 068	Utgifter:	1	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 2	Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1988

Gårds/bruksnr: 219/162 - seksjon:2

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Maridalsveien 61	<b>Vår ref.:</b> 415/2	<b>Fødselsdato eier:</b> 04.12.1953
Maridalsveien 61	<b>Type:</b> Boligsameie	
0458 OSLO	<b>Eiere:</b> Monika Bock	
<b>Organisasjonsnr:</b> 886 206 682		

### 8: Bygning/eiendom

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 50587452

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.01.2001	SSBnr:	H0101
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Fasiliteter:					

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

# Vedtekter

for Boligsameiet Maridalsveien 61

Org nr 886 206 682

Vedtatt på konstituerende årsmøte 22. juni 1988, med senere endring og sist 18.mai 2020

## § 1 Navn og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Maridalsveien 61. Sameiet er den organisasjon som består av de til enhver tid lovlige eiere av de 16 seksjoner under eiendommen gnr 219, bnr 162 i Oslo kommune. Seksjonene er definert ved oppdelingsbegjæring som er tinglyst den 29. desember 1988 hos Byskriveren i Oslo. Sameiet skal ivareta seksjonseierens felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og -areal. Sameiet skal fullt ut følge den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner, når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

## § 2 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av seksjonseierne skriftlig krever det. Skriftlig innkallelse med minst tre, høyst 20 dager varsel.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette driftsårets utligningsbeløp etter budsjett.
4. Foreta valg av styre og revisor.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

I sameiermøtet har sameierne én stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan møte med fullmektig, som må legge frem skriftlig og datert fullmakt ved møtets begynnelse.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, eller representant fra forretningsfører.

Vanlige beslutninger på møtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer ved vedtektsendringer og andre vedtak etter Eierseksjonslovens §§ 12 og 21. Vedtak om salg, eller bortfeste av den hele, eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameierne.

### § 3 Styret

Styret velges av sameiermøtet - blant sameierne, og skal bestå av tre medlemmer, hvorav én skal være leder. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Lederen velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år - fra ordinært årsmøte til neste. Styremedlem kan gjenvelges. Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med disse vedtekter, vedtak på sameiermøter, og norsk lov. Styret skal administrere seg etter Eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret ansetter, og sier opp forretningsfører, og andre funksjonærer. Styret skal gi instruks for disse, fastsette deres honorar, og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter etter instruks og avtale.

Styret skal i samarbeid med forretningsføreren sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll fra sine møter, og utdrag av protokollen kan være tilgjengelig for sameierne. Signerte protokoller sendes forretningsfører fortløpende.

To styremedlemmer i fellesskap har signaturrett på vegne av sameiet.

### § 4 Disposisjons- og råderett

Etter Eierseksjonsloven § 23 kan ingen erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med de unntak som følger av loven (<https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§23>).

Den enkelte sameier har rett til salg, bortleie og pantsettelse av sin seksjon. Dog må salg og bortleie meldes til forretningsfører og/eller styret

for registrering, før vedkommende flytter inn. Sameieren er ved bortleie ansvarlig for at hans leietaker følger sameiets vedtekter, husordensregler og andre driftsregler som sameiet har fastsatt. Leietakers gjentatte brudd på disse bestemmelser, etter skriftlig klage fra styret, regnes som vesentlig mislighold (se § 7), og styret kan gjøre seksjonseieren ansvarlig for at leietakere fraflytter boligen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Ved korttidsleie gjelder samme bestemmelser som for bortleie. I tillegg til kontaktinformasjon må styret informeres om utleieperiodens varighet. Ved korttidsutleie skal leietaker, med mindre noe annet er skriftlig avtalt med styret, ikke ha tilgang til garasjeanlegget eller kjellerbodene. Det innebærer at utleier må sørge for at leietaker får nøkkel som kun låser opp inngangsdøren, samt mellomgangen ved behov. Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikehold av boligen, samt andre rom som hører inn under seksjonen. Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, hageanlegg, utstyr m.m. er sameiets ansvar. Skillet mellom indre/ytre vedlikehold er på utsiden av yttervegg, og på utsiden av glasset i vinduer til boligen. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall beslutte at en bestemt oppussing av vindu eller fasadeoppussing direkte i tilknytning til boligen, utføres og betales av den enkelte sameier.

Garasjeplassene, som er ideelle andeler av seksjonsnummer 1 av gnr 219, bnr 162 i Oslo kommune, følger med boligseksjonen ved salg av denne. Garasjeplassene kan ikke selges separat til noen som ikke allerede eier en boligseksjon i Boligsameiet Maridalsveien 61.

Garasjeplasser kan ikke leies ut til andre enn beboerne i Maridalsveien 61.

## § 5 Utligning av kostnader

Sameiets utgifter utlignes på sameierne etter sameiebrøken, når ikke annen fordeling er bestemt. Innbetalingene skjer med en fast månedlig sum fra den enkelte, fastsatt på det ordinære årsmøtet. Overskudd i driftsregnskapet tillegges sameiets egenkapital. Ingen sameier kan kreve utbetalt andel av opparbeidet egenkapital, verken ved salg eller bortleie.

Styret kan utligne et års underskudd på sameierne.

## § 6 Forsikring

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved innvendig skade, som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen.

Sameiet er ikke ansvarlig for den enkelte seksjonseiers spesielle behov for forsikring av innbo, egne innredninger, matvarer i fryser m.m.

## § 7 Mislighold - tvister mellom sameierne

Eierseksjonsloven § 38 om pålegg om salg av seksjonen og § 39 om fravikelse av seksjonen gjelder. Loven kan finnes på Lovdata:  
[https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65#KAPITTEL\\_5](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65#KAPITTEL_5)

Unnlatelse å betale utligning av felleskostnader, som styret på lovlig måte har krevd inn, regnes som vesentlig mislighold etter at sameieren har mottatt skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 dager. Det er tinglyst panterett i hver seksjon til sikkerhet for riktig betaling av fellesutgiftene. Denne panterett kan sameiet benytte ved innkreving av skyldig beløp.

Styret og forretningsføreren skal megle i tvister sameiere imellom. Styret kan, dersom partene på forhånd er enige om det, avgjøre spørsmålet utenomrettslig med bindende virkning for partene.

Dersom megling ikke fører frem, hører tvistemålet inn under rettsinstans i Oslo.

# HUSORDENSREGLER FOR

## BOLIGSAMEIET MARIDALSVEIEN 61

### Ytre orden

1. Trappeoppgang, indre ganger og felles kjellerarealer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne - så som kasser, sportsartikler, barnevogner o.l. Branntrapper må ikke tildekkes med gjenstander som hindrer utslåing av disse eller hindrer passasje. Biler og kjøretøyer må ikke henses på gårds plass av andre grunner enn ved varelevering eller henting. Med gårds plass menes foran husets inngang, biloppstillingsplassen, samt vei til disse.
2. Enhver forsøpling av gårds plass og ovennevnte fellesrom er ikke tillatt. Hunder må ikke luftes på gårds plass. Alt avfall skal legges i søppelkassene ved innkjørselen. Søppelkassene skal bare benyttes til husholdningsavfall. Ethvert søl omkring søppelkassene skal unngås.
3. Banking av tøy, møbler, tepper m.v. må kun foregå på gårds plass. Tøy må ikke luftes fra vinduer. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger skal ikke forekomme.
4. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male ytre vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc. Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Styret innkaller til årlig dugnad, og ellers etter behov for felles innsats. Sameiere som ikke møter til dugnad kan risikere å måtte betale et gebyr, samtidig som de må ha en gyldig grunn. Gressklipping og øvrig tilsyn av fellesarealene går på omgang. Styret setter opp ansvarsliste.

### Felles rom

6. Trappeoppgang og indre ganger skal holdes rene. Styret setter opp vaskelister. Eventuelt kan styret gjøre avtale med profesjonelt renholdsfirma.
7. Det er ikke tillatt å grille med annet enn elektrisk grill eller gassgrill på balkongene/takterrassene.
8. Bruk av takterrassen til private arrangement skal varsles (oppslagstavlen).

### Indre orden

9. Det er tillatt med dyrehold. Det må ikke legges ut mat til fugler.

10. Mellom klokken 23.00 og klokken 07.00 skal det være alminnelig natte ro i leilighetene. I denne tiden må det ikke spilles musikk over et volum som kan rekke utenfor leilighetens vegger og som virker støyende for omgivelsene. Det må heller ikke bankes eller bores i denne tiden. Det er ønskelig med nabovarsel ved selskaper og feiring som varer ut over kl. 23.00. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spilles det musikk for åpent vindu må det tas hensyn til at lyden bærer godt mellom husveggene. I fellesgangene bes det tas hensyn til at det er meget lytt.



**INNKALLING 2026**

## Sameiet Maridalsveien 61

Onsdag 25.03.2026 kl. 18:00

Garasjen i Maridalsveien 61

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



# **Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 61**

Møtet finner sted onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Garasjen i Maridalsveien 61

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Maridalsveien 61 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på [Usbl.no](#), Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 30 000,- godkjennes

**Styrets innstilling:** Styret har budsjettert med en økning i godtgjørelsen fra 20 000 kr til 30 000 kr, jf. årsmeldingens redegjørelse for arbeidet dette året.

### 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag-Erik Møller, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Janne Tysnes Kaasin, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

Styremedlem, Sofie Reisænen, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

#### 5.1 Valg av medlemmer til styret

## Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>282 762</b>	<b>411 016</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-436 425	-95 163
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	605 759	-33 091
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>169 334</b>	<b>-128 254</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>452 096</b>	<b>282 762</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	463 837	285 118
Kortsiktig gjeld	-11 741	-2 356
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>452 096</b>	<b>282 762</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Sameiet Maridalsveien 61

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 463 392	833 840	933 880	1 013 201
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 463 392</b>	<b>833 840</b>	<b>933 880</b>	<b>1 013 201</b>
Tilskudd		0	10 000	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 463 392</b>	<b>843 840</b>	<b>933 880</b>	<b>1 013 201</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	2 820	2 820	2 820	4 230
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	30 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		73 687	67 437	68 000	74 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	43 342	56 156	45 000	49 100
Kommunale avgifter/renovasjon		167 925	155 890	174 000	184 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	0	3 476	4 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	12 476	4 405	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	2 191 242	292 328	142 500	305 000
Revisjonshonorar		5 741	5 101	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		76 348	73 482	76 000	80 000
Andre honorar	7	9 000	1 088	2 000	2 000
TV/bredbånd		114 724	109 766	113 000	116 000
Kontingenter og gaver		0	285	0	0
Forsikringer		119 801	102 048	117 000	131 000
Andre kostnader	8	3 013	2 074	2 000	3 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 840 120</b>	<b>896 356</b>	<b>774 320</b>	<b>986 330</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-376 728</b>	<b>-52 516</b>	<b>159 560</b>	<b>26 871</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		51 974	23 496	0	0
Rentekostnad		111 671	66 143	63 571	102 640
<b>Netto finansposter</b>		<b>59 697</b>	<b>42 647</b>	<b>63 571</b>	<b>102 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-436 425</b>	<b>-95 163</b>	<b>95 989</b>	<b>-75 769</b>
Overført sameiekapital		-436 425	-95 163	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-436 425</b>	<b>-95 163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 2025 Sameiet Maridalsveien 61

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		32 282	28 155
Innestående konsernkonto og bank		431 555	256 963
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>463 837</b>	<b>285 118</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>463 837</b>	<b>285 118</b>

## Balanse 2025 Sameiet Maridalsveien 61

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 049 683	-613 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 049 683</b>	<b>-613 258</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-1 049 683</b>	<b>-613 258</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	1 501 779	896 020
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 501 779</b>	<b>896 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 418	0
Leverandørgjeld		5 772	7 002
Påløpne renter		551	353
Annen kortsiktig gjeld		0	-4 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 741</b>	<b>2 356</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 513 520</b>	<b>898 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>463 837</b>	<b>285 118</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dag-Erik Møller  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sofie Reisænen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Janne Tysnes Kaasin  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Sameiet består av 15. Boligseksjoner

Sameiet er oppført på gnr. 219 g.nr 162 i 0301 Oslo kommune. Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisnr. 50587452

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	682 760	593 736
3610 Sameieinnbetalinger	1 507 627	0
3617 Leieinntekter diverse I	32 040	32 040
3618 Leietillegg strøm	3 120	8 789
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	113 040	100 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	79 437	65 515
3660 Inntekt avdrag lån	45 368	33 680
<b>Sum</b>	<b>2 463 392</b>	<b>833 840</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>

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

### Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6361 Fast renhold	24 053	24 472
6364 Matteleie	1 338	1 520
6391 Snømåking/strøing/feiing	16 064	15 352
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 887	14 812
<b>Sum</b>	<b>43 342</b>	<b>56 156</b>

### Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6490 Andre leiekostnader	0	3 476
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 476</b>

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6540 Inventar	0	3 489
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	196	466
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 818	0
6552 Driftsmateriell	2 462	450
<b>Sum</b>	<b>12 476</b>	<b>4 405</b>

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	1 156 250	53 000
6603 Vedlikehold elektro	32 250	0
6611 Vedlikehold heiser	31 966	38 300
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 667
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	32 799
6630 Egenandel forsikring	2 000	10 000
6641 Malerarbeider	20 891	115 403
6644 Fasade/balkonger	924 003	20 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 450	0
6648 Vedlikehold dører og porter	22 433	21 159
<b>Sum</b>	<b>2 191 242</b>	<b>292 328</b>

## Note 7 - Andre honorarer

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 000	1 088
<b>Sum</b>	<b>9 000</b>	<b>1 088</b>

Konto 6714 gjelder kostnader knyttet til kapitalinnkalling, låneopptak og rådgivning.

## Note 8 - Andre kostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	516	0
7770 Betalingskostnader	1 192	990
7773 Omkostninger innkreving	1 105	1 085
7790 Andre kostnader	200	0
<b>Sum</b>	<b>3 013</b>	<b>2 074</b>

## Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-613 258	-436 425	-1 049 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-613 258</b>	<b>-436 425</b>	<b>-1 049 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-613 258</b>	<b>-436 425</b>	<b>-1 049 683</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	<b>15160839659</b>	<b>16369460270</b>	<b>12138878021</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025	2019
Rentesats:	6.70 %	6.95 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039	21.08.2025	30.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	816 091	583 217	1 330 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	896 020
Avdrag i perioden:	174 611	583 217	35 721
Opptak i perioden:	816 091	583 217	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>641 480</b>	<b>0</b>	<b>860 299</b>
Saldo 5 år frem i tid:	476 809	0	633 280

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138878021	1	129 500	129 500
	1	103 871	103 871
	1	97 466	97 466
	2	93 785	187 570
	2	89 172	178 344
	1	83 280	83 280
	1	80 267	80 267
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160839659	1	118 648	118 648
	1	114 788	114 788
	2	110 522	221 044
	1	105 138	105 138
	1	49 094	49 094
	1	32 768	32 768

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Maridalsveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Maridalsveien 61**

Styreleder	Dag-Erik Møller (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Sofie Reisænen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Janne Tysnes Kaasin (sign.)	02.03.2026

Til årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 61

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Maridalsveien 61 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-03 14:13:30 UTC



QES

bankID



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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2025 - Sameiet Maridalsveien 61

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag-Erik Møller  
Styremedlem, Janne Tysnes Kaasin  
Styremedlem, Sofie Reisænen

Styret i Sameiet Maridalsveien 61 består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Sameiet Maridalsveien 61 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Maridalsveien 61 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 886206682

Sameiet Maridalsveien 61 består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Maridalsveien 61 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 50587452. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Maridalsveien 61 har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS-tiltak siden siste årsmøte (se også punkter nedenfor, under Styrets arbeid):

- Videreføring av vedlikeholdsplanen, med informasjon om leverandører og om når ulike tiltak er gjennomført og planlagt gjennomført
- Arbeid med balkongutbedring
- Arbeid med utskifting av varmvannsberederne
- Arbeid med ny garasjeport
- Arbeid med heis
- Arbeid med utbedring av grunnmuren

## Styrets arbeid

Styret har i perioden siden sist årsmøte gjennomført fire fysiske styremøter og ett telefonmøte:

2.4.2025, 28.4.2025, 13.6.2025 (telefon), 27.10.2025, 21.1.2026

For øvrig har mye styrearbeid foregått elektronisk.

Det har vært behov for betydelig større styreaktivitet enn normalt det siste året, spesielt knyttet til balkongutbedringene.

*Styret har jobbet med følgende saker siden forrige årsmøte i 2025:*

### **Utbedring av skader på balkongene**

Flere av balkongene våre hadde tidligere større eller mindre skader i form av betong som løsnet. Da nytt styre trådte sammen våren 2023, besluttet vi å foreta en forundersøkelse i form av prøvetaking av betongen for å avdekke hvor omfattende skadene er og hvilke utbedringer som krevdes. Prøvene ble tatt høsten 2023 og rapporten forelå rett før jul 2023. Rapporten fra prøvetakingen av betongen viste heldigvis ingen alvorlige skader. Alle verdier i betongen var innenfor det som er vanlig. Det betød at det holdt å foreta det ekspertene kaller en begrenset mekanisk reparasjon. Men, siden vedlikehold av balkongene ikke har blitt foretatt regelmessig, var dette likevel en omfattende jobb. Man måtte blant annet fjerne all løs betong og den som var i ferd med å løsne. Videre måtte overflaten påføres dekkende membran, maling osv. For å få utbedret betongen var det også nødvendig å fjerne platene, og disse ble byttet.

Styret avholdt sommeren 2024 en anbudsprosess og valget falt på Oslo Murmester. Sameiet tok opp lån for å finansiere arbeidene, og flere sameiere benyttet seg av muligheten til å innfri sin ideelle andel av lånet.

Balkongrehabiliteringen ble utført av Oslo Murmester våren-høsten 2025. Dette krevde betydelig oppfølging fra styrets side, i perioder ukentlig og daglig kontakt med Oslo Murmester og deres folk. Underveis ble det blant annet oppdaget konstruksjonsfeil fra byggeår som medførte kostnadsøkning og behov for ekstra låneopptak.

Vi takker for tålmodigheten knyttet til dette store prosjektet, og så får vi se fram til sommeren 2026 uten et innpakket og støyende bygg og med nye, fine balkonger!

### **Varmvannsberederne**

I løpet av året har styret sett på muligheten for å bytte ut varmtvannsberederne. Det nåværende systemet har ikke blitt oppgradert siden bygget ble oppført i 1988. USBL var på befaring og så ingen tegn til feil, til tross for at berederne er gamle.

Dette tiltaket er en del av vår langsiktige vedlikeholdsplan og skal sikre en mer effektiv og pålitelig varmtvannsforsyning for alle beboere. Styret har hentet inn flere tilbud, og etter dette ble det gjort avtale med Rør og Vedlikehold AS. De vil sette inn fire nye varmtvannsberedere som forhåpentligvis vil holde i lang tid fremover. Byttet er planlagt gjennomført snarlig, og fører til at vannet må stanses i én dag. Styret vil i god tid før utskiftningen gi beskjed om hvilken dag det blir.

### **Garasjeporten**

Vi har lenge hatt mindre reparasjoner på garasjeporten, og det har vært et tidsspørsmål før den måtte byttes. Vi hadde håpet å kunne vente til 2027, siden vi i 2026 vil prioritere nye varmtvannsberedere. Men tidligere i vinter, i forbindelse med en potensiell dyr reparasjon, besluttet styret at det er tid for å bytte. Porten er fra byggeåret 1988. I forkant av byttet har vi også måttet foreta en reparasjon av den elektriske kursen til porten. Planlagt byttetidspunkt er uke 13 og utføres av Industriporter AS.

## **Heisen**

Kostnadene til vedlikehold/reparasjon av heisen har blitt såpass store de siste årene at vi løpende har vurdert en større oppgradering, ev. en full utskifting. Styret har tidligere, men ikke i siste styreperiode, vært i dialog med en rekke tilbydere og har innhentet foreløpige tilbud. Tiltak her vil bli så kostbart at sameiet må ta opp nytt lån.

Heisen har vært ganske stabil fra vinteren 2024/2025 og fram til januar 2026, men nå har det påløpt ganske store driftskostnader. Det er også nødvendig med en dyr reparasjon for å få heisen i drift igjen. Styret mener det ikke er forsvarlig å bruke større summer på utbedring nå. Vi planlegger i stedet for oppgradering eller utskifting. Arbeidet med å finne aktuelle tilbydere er i gang.

Vi må også regne med å oppgradere nødkommunikasjonen i heisen. Den går på 2G-nettet, som nok fases ut i løpet av et par år.

Dessverre må vi regne med at heisen vil være ute av drift i flere måneder. Styret beklager dette.

## **Grunnmuren**

Grunnmuren har er en ganske stygg skade nedenfor balkongen til leilighet 0101, og den skaden må utbedres i 2026. Vi er i gang med å finne et firma som kan ta jobben.

Vi håper også å kunne utbedre resten av muren, det er ganske mange steder der murpuss har løsnet, men det er mulig vi av økonomiske årsaker må utsette den delen av arbeidet til 2027.

## **Oppussing av trappeoppgangen slutført**

Styret har i en årrekke ønsket å få pusset opp oppgangen vår, men andre vedlikeholds- og reparasjonskostnader har alltid blitt prioritert. Men i 2024 tok vi oss råd til det. Et nytt strøk på de svarte dørene nederst i oppgangen ble tatt i 2025, etter reklamasjon.

## **Oppfølging av budsjettet for 2025 og utarbeiding av nytt budsjett for 2026**

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 2 %.

Merk at styret året før så seg nødt til å øke med 15 %, på grunn av generelt økte kostnader og behov for å sikre en trygg økonomisk buffer.

## **Styreskolen**

Styret har individuelt gått gjennom deler av «Styreskolen», som USBL presenterer slik:

«Styreskolen er et opplæringstilbud på nett for styremedlemmer i borettslag og sameier. Her får du rask og effektiv læring som er tilgjengelig når det passer for deg. Kursene er bygget rundt det styrene lurer mest på og gir raskt den informasjonen styret trenger for å kunne ivareta sine forpliktelser.»

## **Hagelaget**

Hagelaget har også dette året sørget for at vi har hatt det pent og hyggelig på fellesområdene, både foran og bak huset og på takterrassen. Takk til Hege, Hæge, Amalie, Ole Eigil og Ole Tobias!

Vi søkte støtte fra USBLs bomiljøfond og mottok 2000 kr.

Tusen takk for strålende innsats for fellesskapet!

## **Dugnader**

Vårdugnaden og høstdugnaden ble gjennomført som vanlig. Takk for innsatsen!

## **Nye sameiere**

Vi har ønsket velkommen tre nye sameiere siden forrige årsmøte: Erik Merlino overtok seksjonsnummer 8 (H0203) fra Andreas Aamot, og Vetle Aase Øvrebotten og Stine Kvernevik tok over seksjonsnummer 3 (H0102) etter Bodvar Steinhovdens arvinger.

## **M61-heftet**

Vi har oppdatert av M61-heftet (laget som Google-dokument) jevnlig, med tilgang for alle sameiere og leietakere. Heftet inneholder mye nyttig, bl.a. kontaktinformasjon og diverse HMS-relatert info. Ta kontakt med styret hvis du mangler lenke.

## **HMS-arbeid**

Se eget avsnitt ovenfor.

## **Info**

Diverse praktisk informasjon til sameiere og beboere via e-post og oppslag.

*Årsmeldingen er godkjent av styret 4.3.2026*

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 25.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

### NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 61 onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Garasjen i Maridalsveien 61.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Håkon Tysnes Kaasin

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 30 000,- ble godkjent

### **5. Valg**

#### **5.1 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges 2 styremedlemmer.

**Vedtak:**

Valgt ble: Janne Tysnes Kaasin for 1 år.

Valgt ble: Sofie Reisænen for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Håkon Tysnes Kaasin

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne



**INNKALLING 2025**

## Sameiet Maridalsveien 61

Mandag 24.03.2025 kl. 18:00

Garasjen i Maridalsveien 61

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 61

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Garasjen i Maridalsveien 61

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 20 000,- godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag-Erik Møller (2023 - 2025)

Styremedlem, Janne Tysnes Kaasin (2023 - 2025)

Styremedlem, Amalie Tallaksen (2023 - 2025)

Fra vedtektene:

#### **§ 3 Styret**

Styret velges av sameiermøtet - blant sameierne, og skal bestå av tre medlemmer, hvorav én skal være leder. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Lederen velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år - fra ordinært årsmøte til neste. Styremedlem kan gjenvelges.

#### **5.1 Valg av leder**

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

## Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>411 016</b>	<b>566 833</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-95 163	-122 354
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-33 091	-33 463
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-128 254</b>	<b>-155 817</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>282 762</b>	<b>411 016</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	285 118	507 666
Kortsiktig gjeld	-2 356	-96 650
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>282 762</b>	<b>411 016</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Sameiet Maridalsveien 61

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	833 840	790 395	831 939	933 880
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>833 840</b>	<b>790 395</b>	<b>831 939</b>	<b>933 880</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Tilskudd	2	10 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	7 974	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>10 000</b>	<b>7 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>843 840</b>	<b>798 369</b>	<b>831 939</b>	<b>933 880</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	2 820	2 115	2 115	2 820
Styrehonorar	4	20 000	15 000	15 000	20 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		67 437	112 747	124 000	68 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	56 156	44 582	48 000	45 000
Kommunale avgifter/renovasjon		155 890	133 854	153 000	174 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	3 476	0	0	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 405	1 207	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	292 328	202 431	271 275	142 500
Revisjonshonorar		5 101	4 873	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		73 482	69 718	73 000	76 000
Andre honorar	9	1 088	95 105	1 000	2 000
TV/bredbånd		109 766	104 727	110 000	113 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	259	0	0
Kontingenter og gaver		285	0	0	0
Forsikringer		102 048	96 622	106 000	117 000
Andre kostnader	10	2 074	1 961	2 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>896 356</b>	<b>885 201</b>	<b>913 390</b>	<b>774 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 516</b>	<b>-86 832</b>	<b>-81 451</b>	<b>159 560</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		23 496	23 482	0	0
Rentekostnad		66 143	59 004	61 837	63 571
<b>Netto finansposter</b>		<b>42 647</b>	<b>35 522</b>	<b>61 837</b>	<b>63 571</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-95 163</b>	<b>-122 354</b>	<b>-143 288</b>	<b>95 989</b>
Overført sameiekapital		-95 163	-122 354	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-95 163</b>	<b>-122 354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Sameiet Maridalsveien 61

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		28 155	109 766
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		256 963	397 900
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>285 118</b>	<b>507 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>285 118</b>	<b>507 666</b>

## Balanse 2024 Sameiet Maridalsveien 61

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-613 258	-518 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-613 258</b>	<b>-518 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-613 258</b>	<b>-518 095</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	896 020	929 111
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>896 020</b>	<b>929 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 002	96 119
Påløpne renter		353	531
Annen kortsiktig gjeld		-4 998	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 356</b>	<b>96 650</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>898 376</b>	<b>1 025 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>285 118</b>	<b>507 666</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dag-Erik Møller  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Amalie Tallaksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Janne Tysnes Kaasin  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Sameiet består av 15. Boligseksjoner

Sameiet er oppført på gnr. 219 g.nr 162 i 0301 Oslo kommune. Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisnr. 50587452

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	593 736	565 464
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	32 040	32 040
3618 Leietillegg strøm	8 789	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	100 080	100 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	65 515	58 173
3660 Inntekt avdrag lån	33 680	34 638
<b>Sum</b>	<b>833 840</b>	<b>790 395</b>

### Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 gjelder tilskudd fra Bymiljøetaten.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
3990 Andre driftsinntekter	0	7 974
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>7 974</b>

Konto 3990 gjelder tilbakebetaling el-billading.

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>22 820</b>	<b>17 115</b>

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

### Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6361 Fast renhold	24 472	22 726
6364 Matteleie	1 520	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 352	16 455
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	14 812	5 401
<b>Sum</b>	<b>56 156</b>	<b>44 582</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6490 Andre leiekostnader	3 476	0
<b>Sum</b>	<b>3 476</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6540 Inventar	3 489	499
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	466	0
6552 Driftsmateriell	450	708
<b>Sum</b>	<b>4 405</b>	<b>1 207</b>

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6601 Vedlikehold bygg	53 000	0
6602 Vedlikehold VVS	0	103 711
6603 Vedlikehold elektro	0	14 506
6611 Vedlikehold heiser	38 300	75 543
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 667	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	32 799	5 030
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	115 403	0
6644 Fasade/balkonger	20 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	21 159	3 641
<b>Sum</b>	<b>292 328</b>	<b>202 431</b>

Konto 6611 gjelder kreditnota på faktura fra 2021.

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

### Note 9 - Andre honorarer

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 088	22 605
6730 Teknisk honorar	0	72 500
<b>Sum</b>	<b>1 088</b>	<b>95 105</b>

### Note 10 - Andre kostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7718 Fellesarrangement	0	800
7770 Betalingskostnader	990	980
7773 Omkostninger innkreving	1 085	181
<b>Sum</b>	<b>2 074</b>	<b>1 961</b>

## Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-518 095	-95 163	-613 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-518 095</b>	<b>-95 163</b>	<b>-613 258</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-518 095</b>	<b>-95 163</b>	<b>-613 258</b>

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	<b>DNB Bank ASA</b>
Lånenummer:	<b>12138878021</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2039
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	1 330 000
Lånesaldo 01.01:	929 111
Avdrag i perioden:	33 091
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>896 020</b>
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	690 028

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138878021	1	134 877	134 877
	1	108 184	108 184
	1	101 513	101 513
	2	97 679	195 358
	2	92 874	185 748
	1	86 738	86 738
	1	83 600	83 600

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Maridalsveien 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Maridalsveien 61**

Styreleder	Dag-Erik Møller (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Janne Tysnes Kaasin (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Amalie Tallaksen (sign.)	26.02.2025

Til årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 61

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Maridalsveien 61 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

#### Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-02-28 09:02:08 UTC



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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 - Sameiet Maridalsveien 61

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag-Erik Møller  
Styremedlem, Janne Tysnes Kaasin  
Styremedlem, Amalie Tallaksen

Styret i Sameiet Maridalsveien 61 består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Sameiet Maridalsveien 61 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Maridalsveien 61 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 886206682

Sameiet Maridalsveien 61 består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sameiet Maridalsveien 61 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 50587452. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Maridalsveien 61 har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS-tiltak siden siste årsmøte:

- Videreføring av vedlikeholdsplanen, med informasjon om leverandører og om når ulike tiltak er gjennomført og planlagt gjennomført
- Arbeid med balkongutbedring, se eget punkt nedenfor.
- Arbeid med mulig utskifting av varmvannsberederne, se eget punkt nedenfor.
- Arbeid med mulig rehabilitering/utskifting av heisen, se eget punkt nedenfor.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden siden sist årsmøte gjennomført fire fysiske styremøter:

7.10.2024, 30.10.2024, 11.11.2024 og 19.3.2025

For øvrig har mye styrearbeid foregått elektronisk.

Det har vært behov for større styreaktivitet enn normalt det siste året.

Styret har jobbet med følgende saker siden forrige årsmøte i 2024:

### **Utbedring av skader på balkonger**

Flere av balkongene våre har større eller mindre skader i form av betong som løsner. I 2021 ble det innhentet et tilbud på utbedring som var svært kostbart. Da nytt styre trådte sammen våren 2023 besluttet vi å foreta en forundersøkelse i form av prøvetaking av betongen for å avdekke hvor omfattende skadene er og hvilke utbedringer som kreves. Prøvene ble tatt høsten 2023 og rapporten forelå rett før jul 2023. Rapporten fra prøvetakingen av betongen viste heldigvis ingen alvorlige skader. Alle verdier i betongen er innenfor det som er vanlig. Det betyr at det holder å foreta det ekspertene kaller en begrenset mekanisk reparasjon. Men, siden vedlikehold av balkongene ikke har blitt foretatt regelmessig, er dette likevel en større jobb. Man må blant annet fjerne all løs betong og den som er i ferd med å løsne. Videre må overflaten påføres dekkende membran, maling mv. For å få utbedret betongen er det også nødvendig å fjerne platene og disse vil da også bli byttet.

Styret avholdt sommeren 2024 en anbudsprosess og valget falt på Oslo Murmester. Dette er det samme selskapet som sommeren 2024 foretok en begrenset utbedring på tre av balkongene for å fjerne løs betong som falt ned. Sameiet har tatt opp lån for å finansiere arbeidene, og flere sameiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin ideelle andel av lånet.

Balkongrehabiliteringen vil bli utført av Oslo Murmester våren 2025. Styret informerer direkte om arbeidene og forventet fremdriftsplan.

### **Vanninntrenging fra fellesterrassen og ned til leilighet H0303**

Det har vært en vanninntrenging fra fellesterrassen og ned til leilighet H0303.

Forsikringen dekker kun følgeskadene ned til H0303 og firmaet som i 2016 la nytt tak har dessverre gått konkurs. Sameiet måtte derfor dekke kostnadene til utbedring av taket.

Etter innhenting av tilbud valgte styret å gå for Østensjø tak & beslag AS etter befaringen 26.03.2024.

Tilstand før utbedringer: Før utbedringene ble gjennomført, ble det observert at støttebjelken hadde sunket ned i det eksisterende takbelegget, hvilket kan ha resultert i vanngjennomtrengning.

De la frem følgende løsning på lekkasjen:

- Demontering samt remontering av det originale tremmegulvet.
- Demontering samt remontering av det originale rekkverket.
- Ny støttebjelke da den eksisterende har gravd seg ned i asfaltbelegget.
- Sveising av nytt dobbelt asfaltbelegg (7m<sup>2</sup>) under den nye støttebjelken.

Tilstand etter utbedringer: Sveisingen av to lag asfalt membran, under den eksisterende bjelken. Har forbedret lekkasjepunktet betraktelig. Samt beskyttelse lagt under bjelke (glidesjikt).

Dato for utførelse: 15.04.2024

### **Varmvannsberederne**

I løpet av året har styret sett på muligheten for å bytte ut varmtvannsberederne. Det nåværende systemet har ikke blitt oppgradert siden bygget ble oppført i 1988. USBL var på befaring og så ingen tegn til feil, til tross for at berederne er gamle.

Dette tiltaket er en del av vår langsiktige vedlikeholdsplan og skal sikre en mer effektiv og pålitelig varmtvannsforsyning for alle beboere. Styret har sendt en forespørsel om befaring og pristilbud for utskifting av varmtvannsberederne og vil komme tilbake til sameiet med mer informasjon når det er klart.

### **Heisen**

Kostnadene til vedlikehold/reparasjon av heisen har blitt såpass store de siste årene at vi må vurdere en større oppgradering, ev. en full utskifting. Styret har vært i dialog med en rekke tilbydere og har innhentet foreløpige tilbud. Tiltak her vil bli så kostbart at sameiet må ta opp nytt lån. Heldigvis har heisen være ganske stabil gjennom vinteren 24/25, med unntak av en mindre reparasjon. Styret følger opp saken, bl.a. i dialog med vår servicepartner KONE. Det må også påregnes en oppgradering av nødkommunikasjonen i heisen, som går på 2G-nettet, som forventes utfaset i løpet av et par år.

### **Oppfølging av budsjettet for 2024 og utarbeiding av nytt budsjett for 2025**

På grunn av generelt økte kostnader og behov for å sikre en trygg økonomisk buffer, så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 15 %.

### **Oppussing av trappeoppgangen**

Styret har i en årrekke ønsket å få pusset opp oppgangen vår, men andre vedlikeholds- og reparasjonskostnader har alltid blitt prioritert. Men i år tok vi oss råd til det. Det ble veldig fint! Merk også at et nytt strøk på de svarte dørene nederst i oppgangen vil bli tatt i år, etter reklamasjon.

### **Ny ladeavtale (el-bil)**

Vi har gjort avtale med Wattif, etter at Mer ikke lenger tilbyr slike avtaler.

### **Nøkkelboks**

Vi har fått montert nøkkelboks på veggen til venstre for inngangsdøra. Veldig praktisk f.eks. når håndverkere trenger tilgang og vi ikke er til stede. Takk til Ole Eigil!

### **Styreskolen**

Styret har individuelt gått gjennom deler av «Styreskolen», som USBL presenterer slik: «Styreskolen er et opplæringstilbud på nett for styremedlemmer i borettslag og sameier. Her får du rask og effektiv læring som er tilgjengelig når det passer for deg. Kursene er bygget rundt det styrene lurer mest på og gir raskt den informasjonen styret trenger for å kunne ivareta sine forpliktelser.»

### **Hagelaget**

Hagelaget har også dette året sørget for at vi har hatt det pent og hyggelig på fellesområdene, både foran og bak huset og på takterrassen. Takk til Hege, Hæge, Amalie, Ole Eigil og Ole Tobias!

Vi søkte støtte fra Usbl's Bomiljøfond og mottok midler på 10 000,- som gjorde at vi hadde råd til nye utemøbler, planter og hekk.

Tusen takk for strålende innsats for fellesskapet!

### **Diverse fornyelse**

Styret kjøpte høsten 2024 inn åtte nye stoler til fellesterrassen vår.

I samarbeid med naboene i M63 fikk vi flikket litt på hullene i asfalten i innkjørselen vår.

Etter at Oslo kommune endret på sitt system for låsing av søppelskur måtte vi ha noen runder med dem for å få til en pen løsning. Den kom på plass etter hvert!

### **Trappevaskavtale**

Vi har reforhandlet avtalen med Rene trapper og fått 10 % rabatt.

### **Knust glassdør**

Vi har fått skiftet glassdøra inn til fellesterrassen, etter at den ble knust. Dette er en forsikringssak.

### **Dugnader**

Vårdugnaden og høstdugnaden ble gjennomført som vanlig. Takk for innsatsen!

### **Nye sameiere**

Vi har ønsket velkommen to nye sameiere siden forrige årsmøte: Sofie Reisænen og Jonas Thorsen Huseby, som har overtatt seksjonsnummer 7 (H0202) fra Rolands Englands.

Vår sameier Bodvar Steinhovden døde dessverre. Bodvar har gjort en stor innsats for sameiet gjennom mange år! De etterlatte er i gang med salget av seksjonsnummer 3 (H0102).

Andreas Aamot har solgt seksjonsnummer 8 (H0203). Ny eier Erik Merlino overtar 10.5.

### **M61-heftet**

Vi har oppdatert av M61-heftet (laget som Google-dokument) jevnlig, med tilgang for alle sameiere og leietakere. Heftet inneholder mye nyttig, bl.a. kontaktinformasjon og diverse HMS-relatert info. Ta kontakt med styret hvis du mangler lenke.

### **HMS-arbeid**

Se eget avsnitt ovenfor.

### **Info**

Diverse praktisk informasjon til sameiere og beboere via e-post og oppslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 61 mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Garasjen i Maridalsveien 61.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Håkon Tysnes Kaasin

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 20 000,- godkjennes

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 20 000,- ble godkjent

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Dag-Erik Møller for 2 år.

### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Janne Tysnes Kaasin for 1 år.

Valgt ble: Sofie Reisænen for 1 år.

# Protokoll for Sameiet Maridalsveien 61

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sander Schanke (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Håkon Tysnes Kaasin (sign.)	27.03.2025

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.  
2025/10834-4

Saksbehandler  
Hanna Aanensen

Dato  
02.10.2025

Adresse: Maridalsveien 61  
Eiendom: 219/162  
Ansvarlig søker: Wood Arkitektur + Design AS  
Tiltakshaver: SAMEIET MARIDALSVEIEN 61

## Ferdigattest - Maridalsveien 61

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rekkverk på balkonger, mottatt 24.09.2025.**

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

## Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

## Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## 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 [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/).



Vennlig hilsen

Hanna Aanensen  
saksbehandler  
enhet byggesaker indre by øst

*Celine Jødal*  
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:

Gjennomføringsplan  
202553362\_1\_9\_Situasjonsplan  
202553362\_1\_17\_Plan\_1\_etasje  
202553362\_1\_18\_Plan\_2\_etasje  
202553362\_1\_19\_Plan\_3\_etasje  
202553362\_1\_20\_Plan\_4\_etasje  
202553362\_1\_21\_Snitt\_XX  
202553362\_1\_23\_Fasade\_nord  
202553362\_1\_24\_Fasade\_vest

Mottakere:

Wood Arkitektur + Design AS, Thor Morten Hillestad

Kopi til:

SAMEIET MARIDALSVEIEN 61, Dag-Erik Møller

Arbeidssted (Matt. nr.) (Adresse)	Maridalsveien 61	Journalnr.	87/3194
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (83/1463)	Innlevert	23.6.87
Byggherre	Sagene bevarings- og byggeselskap A/S, St. Olavs pl., PB. 6884, 0165 O-1		
Anmelder	Haaland & Bjerke A/S, Tvetenvn. 6, 0661 Oslo 6		

BH/LD

Oslo, den 9.10.87

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 til og med 6 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Brannvesenets og helserådets bestemmelser må følges, jfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 29.7.87 og 23.9.87. Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.              |
| <input type="checkbox"/> B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.   | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input type="checkbox"/> B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).                         | <input type="checkbox"/> H.  |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I.  |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.                           | <input type="checkbox"/> J.  |
| <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.                             | <input type="checkbox"/> K.  |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

17  
Sven Sandberg  
Overarkitekt

Bente Hegna  
Arkitektassistent

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art Ventilasjonsanlegg (83/1463)

Meldes ikke GAB *8.7.7*

Arbeidssted Maridalsveien 61	Matr.nr.	J.nr. 87/3194
---------------------------------	----------	------------------

Byggherre

Sagene bevarings- og  
byggeselskap A/S  
St.Olavs pl.  
P.b. 6884  
0165 OSLO 1

Ansvarshavende

Haaland og Bjerke A/S  
Tvetenvn.6

0661 OSLO 6

THE/tfn

Date 30. desember 1988

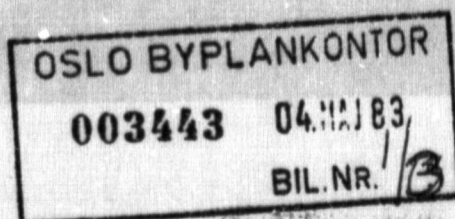
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Kopi av helserådets forbehold i ekspedisjonsdokument datert  
24.11.88, vedlegges.

For bygningsjefen

*Hermund Danielsen*  
Fung Bygningsinspektør  
Hermund Danielsen

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Maridalsveien 61	Journalnr.	83/1463
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	innlevert	22.4.83
Byggherre	Sagene Bevaring og Byggeselskap A/S, P.B. 6884 St. Olavs plass, Oslo 1.		
Anmelder	Ark. Ole Daniel Bruun, Odins gate 3, Oslo 2.		



D-133/94

RJ/1b - Jnr. 3443/83, 3794/83, 3527/83, 4090/83  
MARIDALSVEIEN 61  
BOLIGBLOKK  
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 2.5., 4.5., 13.5. og 27.5.83



Tilbakesendes byggningskontrollen.

Eiendommen omfattes av bevaringsplan for Sagene (S-2521), stadfestet 19.2.81.  
Maks. u-grad er 0,8 og bebyggelse tillates oppført i maks 3 etasjer.

Det byggemeldte prosjekt har opp til 5 etasjer, og u-graden sammen med øvrig byggemeldt bebyggelse innen byggeområdet blir ca 0,9.

Byplankontoret ser positivt på prosjektets avtrapping fra blokkbebyggelsen i sør mot småhusbebyggelsen i nord, samt den tilsynelatende "dimensjonsdempende" seksjonering av bebyggelsen.

Hovedintensjon i reguleringsplanen er at ny bebyggelse tilpasses/gjenskapes i en bygningsstruktur som faller naturlig inn i strøkets egenart. Byplankontoret finner at det byggemeldte prosjekt i nødvendig grad oppfyller denne intensjon, og vil dermed ikke legge avgjørende vekt på u-grads- og etasjeoverskridelsen.

Det foreligger naboprotester fra OBOS (B0rettslaget Maridalsvn. 64), og fra Thor Muller, Maridalsvn. 62G. Det klages over at bygningens plassering og høyde vil være til sjenanse for beboerne på vestsiden av Maridalsvn. Bygningen er imidlertid tilbaketrukket fra Maridalsvn. i forhold til grense for bebyggelse, opp til 10 meter ved bygnings høyeste del. Protestene tas ikke til følge.

På bakgrunn av ovennevnte, og i medhold av § 7 nr. 2 i bygningslov anbefaler byplansjefen dispensasjon for u-grad opp til 0,9 og for byggehøyde opp til 5 etasjer.

Det vises til påtegning på situasjonskart.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 15 JULI 1983  
DETALJPLANAVDELINGEN

Jon Kr. Ellefsen  
avdelingssjef

Caspar Tornøe  
distriktsleder

## OSLO BYGNINGSKONTROLL

## Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	<b>Maridalsveien 61</b>	Journalnr.	<b>83/1463</b>
	Arbeidets art	<b>Boligblokk</b>	Innlevert	<b>22.4.83</b>
	Bygningens art			
	Byggherre	<b>Sagene Bevaring og Byggeselskap A/S, P.B. 6884 St. Olavs plass, Oslo 1.</b>		
	Byggemelder	<b>Ark. Ole Daniel Bruun, Odins gate 3, Oslo 2.</b>		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonsskart vedlegges.

For bygningsjefen.

2 MAI 1983

EKSPEDISJONEN

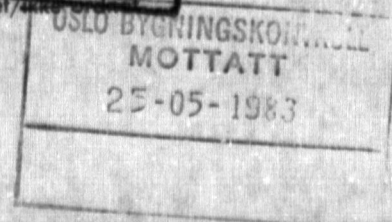
Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.Vannforholdene er i orden, ~~ikke i orden~~.

Oslo veivesen, den

24.5.83

N. W. Wainman



15. SEP. 1983

Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted (Metr. nr.) (Adresse)	Maridalsveien Oslo Bygningskontroll	Journalnr.	83/1465
	Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	22.4.83
	Byggherre	Sagane Bevaring og Byggeselskap A/S, P.B. 6884 St. Olavs plass, Oslo 1.		
	Anmelder	Ark. Ole Daniel Bruun, Odins gate 3, Oslo 2.		

Saksbehandler:  
A. Ivem/MHH  
Jnr. 4866/83

OSLO BRANN- OG FEIERVERN	MOTTATT
J.Nr. 504866	1-09-1983
BEH. AV:	AVD: <i>ms</i>

9 JULI 1983

*F. Skarnes.*

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder boligblokk med underetasje/garasje og 5 etasjer.  
Grunnareal ca. 373 m<sup>2</sup>.

Bygget er planlagt oppført i branntrygge konstruksjoner med tak av armert betong og 15-10 cm polystyrenplater i asfalt, 2 lags asfalt-papptekking.

Anmeldelsen kan anbefales etter planer og beskrivelser, og på følgende betingelser:

1. Dører merket rød S utføres branntrygge minst A 60.
2. Dører merket rødt X utføres brannherdige minst B 30.
3. Vinduer merket rødt kan ikke godkjennes da disse ligger i rømningsvei. Jfr. byggeforskriftenes bestemmelser i kap.55:521.
4. Det må etableres rømningsvei fra balkong via luke til underliggende balkonger, som antydnet med rødt.
5. Vindu i 1.etasje merket rødt skal utstyres med trådglass.
6. Det må etableres sluse i garasjen som antydnet med rødt.
7. Garasjen må utstyres med mekanisk ventilasjonsanlegg jfr. med byggeforskriftenes kap. 38:533.
8. Boder i garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst A 30.
9. Husbrannslanger må monteres i garasjen etter vedlagte retningslinjer.
10. Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.

Oslo brannvesen, 29. august 1983

Bygningsavdelingen

*Tore Aarnes*  
Tore Aarnes  
overingeniør

*Asbjørn Ivem*  
Asbjørn Ivem  
overbrannmester

**MOTTATT**  
15. SEP. 1987  
Oslo Bygningsskontroll

Bygningsskontrollens reg.	Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Maridalsveien 61	Journalnr.	83/1463
	Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	innlevert	22.4.86
Byggherre				
Anmelder	Jørgen Deuring og Forbudslokkap 1/S, P.S. 632 St. Olavs plass, Oslo 1. Ark. Ole Havel Brøder, Galins gate 3, Oslo 2.			

10 NOV. 1986

*J. Ristad*

**OSLO BYGNINGSKONTROLL**  
**MOTTATT**  
- 4-12-1986

*9 AS*

**OSLO KOMMUNE**  
Ank. 12. 11. 86  
Park- og idrettsvesenet

<i>612 A</i>	Dato	Sign.
Direktør	13/11/86	<i>J. Ristad</i>
Anl.sjef		
Park.sjef		
Pers.sjef		
Prosj.sjef		
Tekn. sjef		
Utr.leder		
Økon. sjef		
Bekklærer		
Revisor		
Bygningsinsp.		
Idrettskons.		
Hagebruk	X	<i>14/11/86 T.N.</i>
Arkivet		

Arkivnr. 612 A

Maridalsvn. 61  
Boligblokk

Bygningsskontrollens eksp. av 10.11.86.  
Returneres til bygningsskontrollen.

Før planen kan anbefales godkjent, må det gjøres rede for følgende:

- Eiendommens avgrensning mellom Maridalsveien 61 og 63. Gjelder planen også nr. 63?
- Overgang mellom eksisterende og nytt terreng, vist med gamle og nye koter eller punkthøyder.
- Høyder på murer.
- Er plasseringen av de to dobbeltgarasjene godkjent? Små oppholdsarealer i gårdsrom, forhager o.l. bør prioriteres til bruk for beboerne fremfor biler.
- Ny vegetasjon vises med artsnavn og plantefeltens avgrensning.
- Gjerder

Vi vil anbefale at det brukes kantstein mellom asfalt og plantefelt. Det vil gi en mer holdbar kant og dessuten beskytte vegetasjonen.

Innkjøring til parkering under huset er svært trang. Plantefelt langs grensen mot nr. 63 må sannsynligvis flyttes.

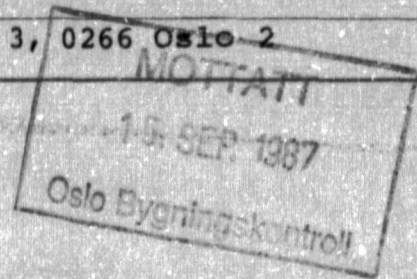
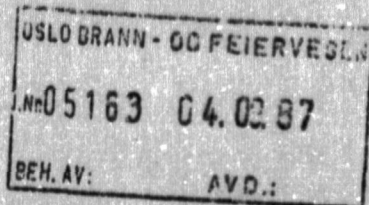
Oslo, den 1. desember 1986  
Park- og idrettsvesenet  
*Tore Næss*  
Tore Næss  
hagekonsulent

*Gyda Austin*  
Gyda Austin  
hagekonsulent

8-2

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	Maridalsveien 61	Journalnr.	83/1463
	Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	22.4.83
	Byggherre	Sagene Bevaring og Byggeselskap A/S, PB. 6884 St. Olavs plass, 0165 O-1		
	Anmelder	Ark. Ole Daniel Bruun, Odinsgt. 3, 0266 Oslo 2		

Saksbehandler:  
J. Myroldhaug/MHH  
Jnr. 5163/87



- 2 SEPT. 1987

Sendes Oslo bygningskontroll.

*Leidanger*

Anmeldelsen gjelder dispensasjonssøknad fra krav om A 60 vinduer mot adkomstbalkong.  
Dispensasjon kan anbefales hvis den angitte løsning for vinduene utføres.

Løsningen blir som følger:

1. Vindu utføres i B 30 med rammer som kan åpnes.
2. Glass skal være A 30.
3. Sprinklerhode monteres i himling over vindu på innsiden.

Oslo brannvesen, 11. september 1987

Brannforebyggende avdeling

*Erling Falck-Ytter*  
Erling Falck-Ytter  
overingeniør

*Jon Myroldhaug*  
Jon Myroldhaug  
branningeniør

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	<b>Maridalsveien 61</b>	Journalnr.	<b>83/1463</b>
	Arbeidets og bygningens art	<b>Boligblokk</b>	Innlevert	<b>22.4.83</b>
	Byggherre	<b>Sjøsne Bevaring og Byggeselskap A/S, P.B. 6884 St. Olavs plass, Oslo 1.</b>		
	Anmelder	<b>Ark. Ole Daniel Bruun, Odins gate 3, Oslo 2.</b>		

Saksbehandler:  
B. Haaland/MHH  
Jnr. 3172/88

OSLO BRANN - OG FEIERVERSIK  
NR 3172 24.05.88  
BEH. AV: F.V.O.:

19 MAI 1988

*Leidun Jensen*

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
24 OKT. 1988

Sendes Oslo bygningskontroll.

Brannvesenets betingelser av 11.09.87, pkt. nr. 3 er ikke kommet til utførelse. Dette pkt. må være i orden før ferdigattest kan anbefales.

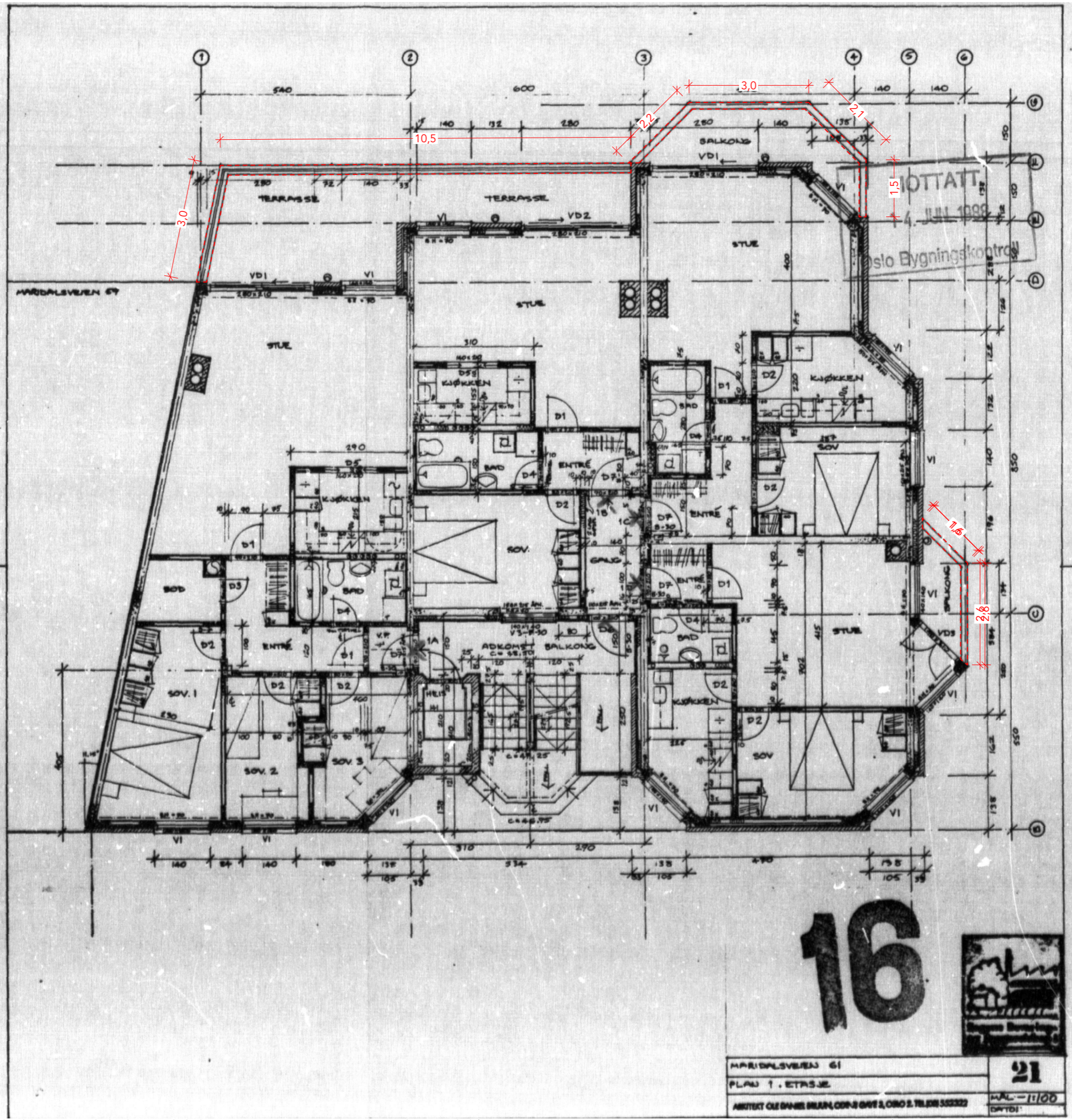
Brukstillatelse anbefales.

Oslo brannvesen, 21. oktober 1988

Brannforebyggende avdeling

*Nils Kristiansen*

Nils Kristiansen  
overbrannmester

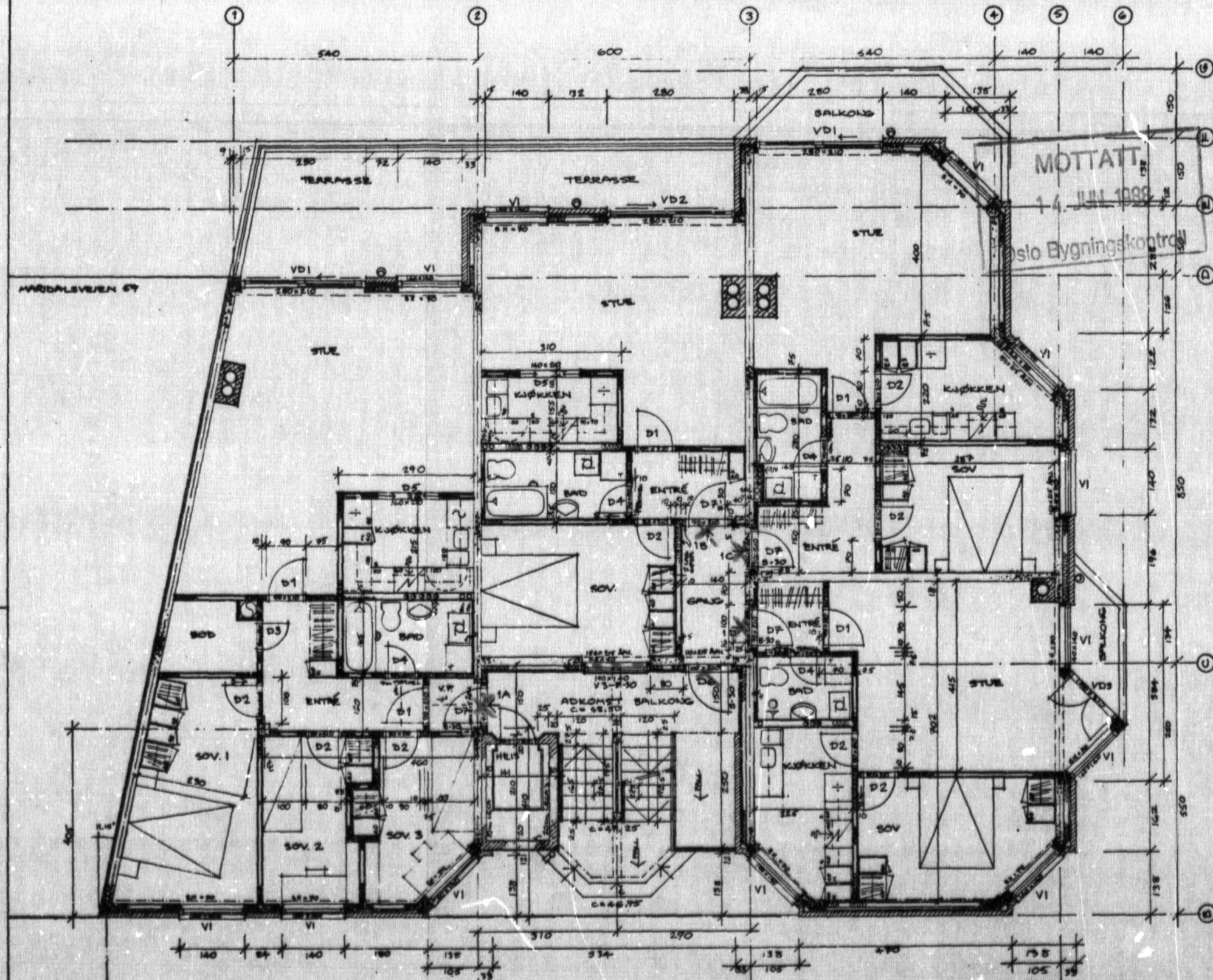


Område for tiltak

1	Søk	02.04.25	TMH	ES
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
<b>wo od</b> Wood arkitektur + design Industrigata 36 0357 Oslo th@wood.no		Prosjektleder Thor Morten Hillestad Gnr./Bnr. 219/162		
Prosjekt Utskifting av rekkverk Maridalsveien 61, 0452 Oslo		Fase Søk		
Tiltakshaver Sameiet Maridalsveien 61		Dato 02/04/2025		
Type tegning Plan 1. Etasje		Målestokk A3 1:100		
		Tegningsnr	Rev.:	
		A20-01	1	

MARIDALSVEIEN 61  
 PLAN 1. ETASJE  
 ARKITEKT OLE DANNE BRANN, OLE-JOHN S. ORO & TRILSJE 552322  
 21  
 MÅL 1:100  
 DATUM





MOTTATT  
14. JULI 1998  
Oslo Bygningskontroll

16



MARIDALSVEIEN 61	21
PLAN 1. ETASJE	MAL-11/00
ARKITEKT OLE SVANE BRUAN, OSLO 2 GAVE 3, OSLO 2, TEL. 02 553322	DATE:



Oslo

## S-2521

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område langs Maridalsveien og Sagveien - Sagene - Regulert til spesial- område/bevaring, byggeområde for boliger, industri m.m.

**Vedtaksdato:** 19.02.1981

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [198101641](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** V130395, V140581

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE LANGS MARIDALSVEIEN OG SAGVEIEN-SAGENE - REGULERT TIL SPESIALOMRÅDE/BEVARING, BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI MM, OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Spesialområde - bevaring/boliger.
- Spesialområde - bevaring/kontor/forretning.
- Spesialområde - bevaring/industri
- Spesialområde - bevaring/allmenntilgjengelig formål – museum
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for kontor, forretning
- Byggeområde for industri.
- Trafikkområde – gangvei
- Friområde - park

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:

- a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før bygningsrådet behandler søknaden om byggetillatelse, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:

- a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i paragraf 3.
- c) Ubebygde tomter innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre deler av byområdet hvor de ikke kan bli stående, evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i paragrafene 3 og 4b.
- d) Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av paragraf 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.

§ 5. For friområder gjelder:

- a) Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner skal i størst mulig grad bevares. Det skal tas hensyn til Akerselvas bredder med tekniske innretninger som bl.a. demninger og forstøtninger.
- b) Innenfor friområdet opprettholdes reguleringsplan for gang- og sykkelvei, stadfestet 25.04.79 (S-2389).

§ 6. Andre bestemmelser.

- a) Nybygg tillates lagt ut til gatelinjen der intet annet er bestemt. Nybygg kan også tillates lagt nærmere nabogrensen, der dette er naturlig av hensyn til miljøet, og der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.
- b) Gjerders utførelse og høyde samt farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Felles avkjørsel fra Maridalsveien er felles for Maridalsveien 89 og 91.

## S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I.

**Vedtaksdato:** 04.06.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [194200532](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).



**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

## paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultz i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

## paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

## paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

#### paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m  
resp. 40 m.  
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

#### paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m<sup>2</sup> og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

#### paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

#### paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomte som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

#### paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

#### paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.

#### paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

#### Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

#### SÆRBESTEMMELSER

(på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakter mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringsjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.  
  
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygning bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.  
Garasjene må bare benyttes for private biler.  
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

- kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.  
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).  
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).  
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.
- 14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).  
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.
- 15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).  
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:  
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.
- 16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).  
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.
- 17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.
- 18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).  
For områdene:  
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkeveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkeveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m<sup>2</sup>. Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Riktig kopi bekreftes

29.03.88 092046  
STEINAR MOE  
Statsautorisert eiendomsmedler  
BYSKRIVEREN I OSLO

## Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir, jfr. tinglyingsforskriftenes § 6.

### Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
STEINAR MOE A/S Prof. Dahls gate 22, 0353 Oslo 3		46.80.84

1. Eiendom	Gnr. 219   Bnr. 162   Fnr.   Kommune Oslo
2. Hjemmels- haver	Navn   Fødselsnummer SAGENE BEVARING- OG BYGGESELSKAP A/S
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	G	300		21				41			
2	B	96		22				42			
3	B	56		23				43			
4	B	60		24				44			
5	B	53		25				45			
6	B	96		26				46			
7	B	56		27				47			
8	B	60		28				48			
9	B	53		29				49			
10	B	96		30				50			
11	B	56		31				51			
12	B	60		32				52			
13	B	53		33				53			
14	B	96		34				54			
15	B	63		35				55			
16	B	96		36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1350 1350		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Maridalsveien 61

## 7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterrett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 20.000.- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterrett skal ha prioritet etter l.tinglyste kjøpesum. Sameiet kan senere vike prioritet, dog slik at panteretten skal ligge innenfor 90% av seksjonens verdi.

Eiendommen har ikke loft.

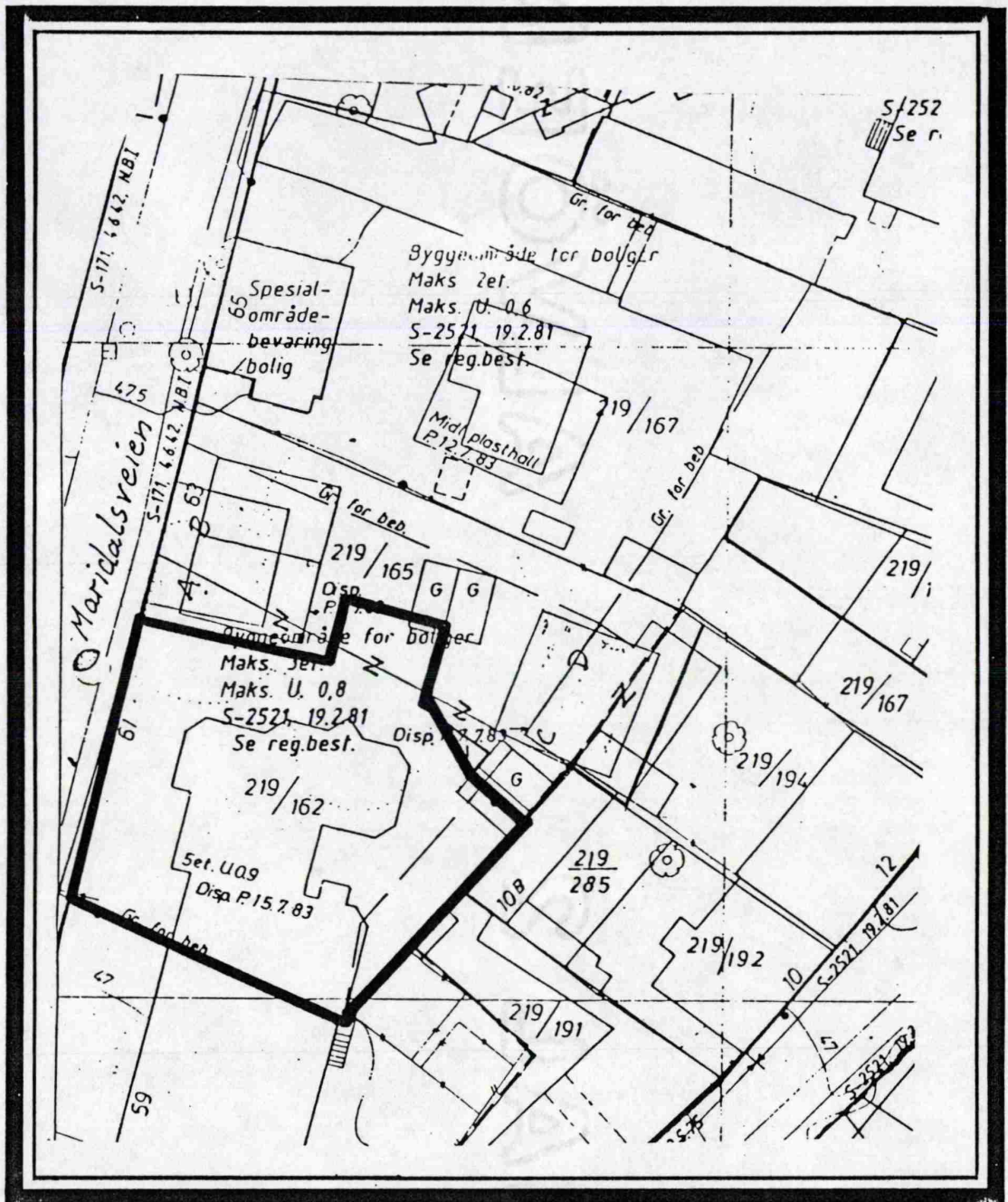
Dato	1.8.1988	Hjemmelshaver(ne)s underskrift Sagene Bevaring- og Byggeselskap A/S <i>Ivar Moe</i> Ivar Moe (styreformann) <i>Terje Wiggo Nielsen</i>
Sted	Oslo	

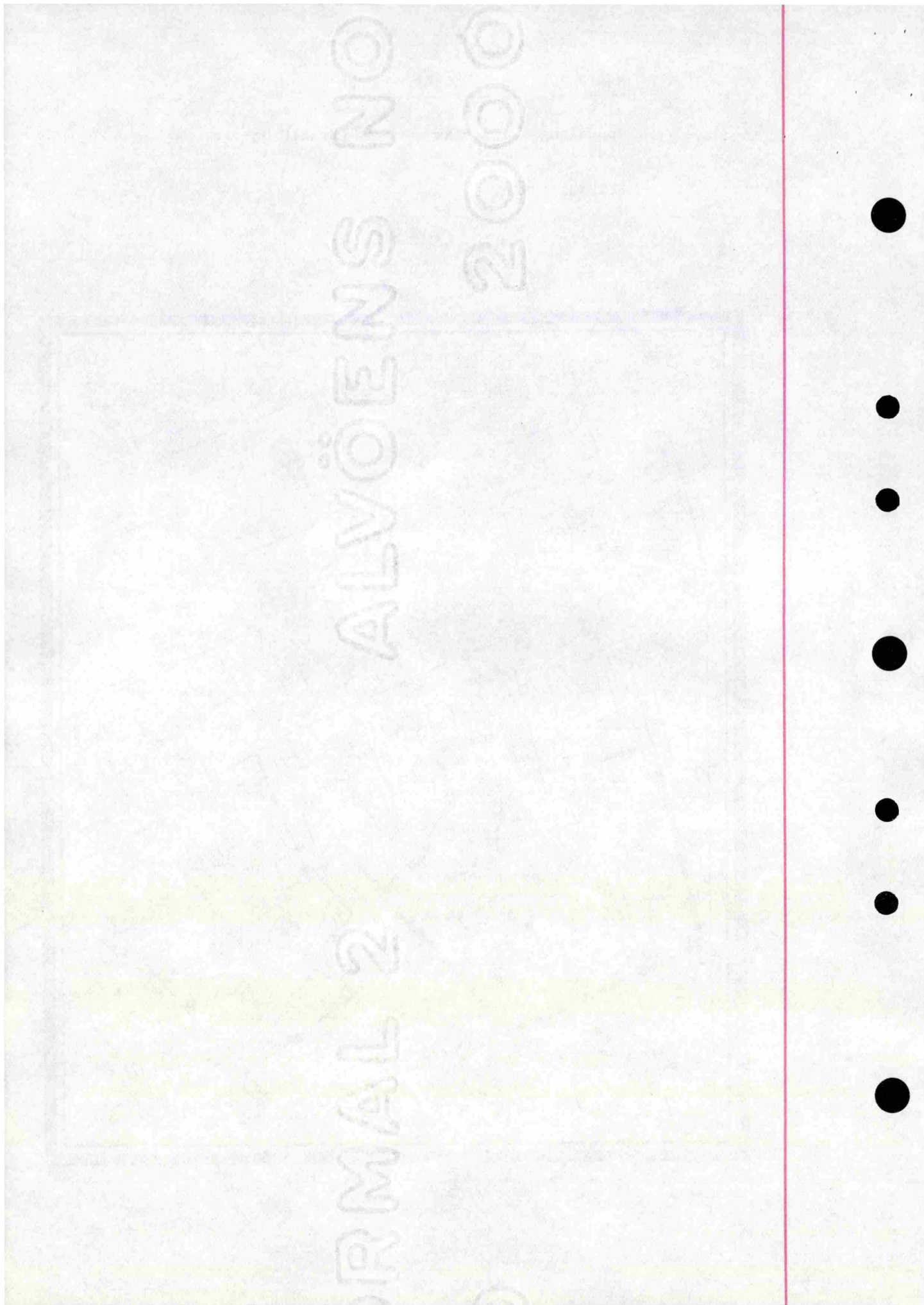
Tinglysingsstempel

MARIDALSVEIEN 61, OSLO KOMMUNE

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 219 bnr 162  
Side 1

SITUASJONSKART

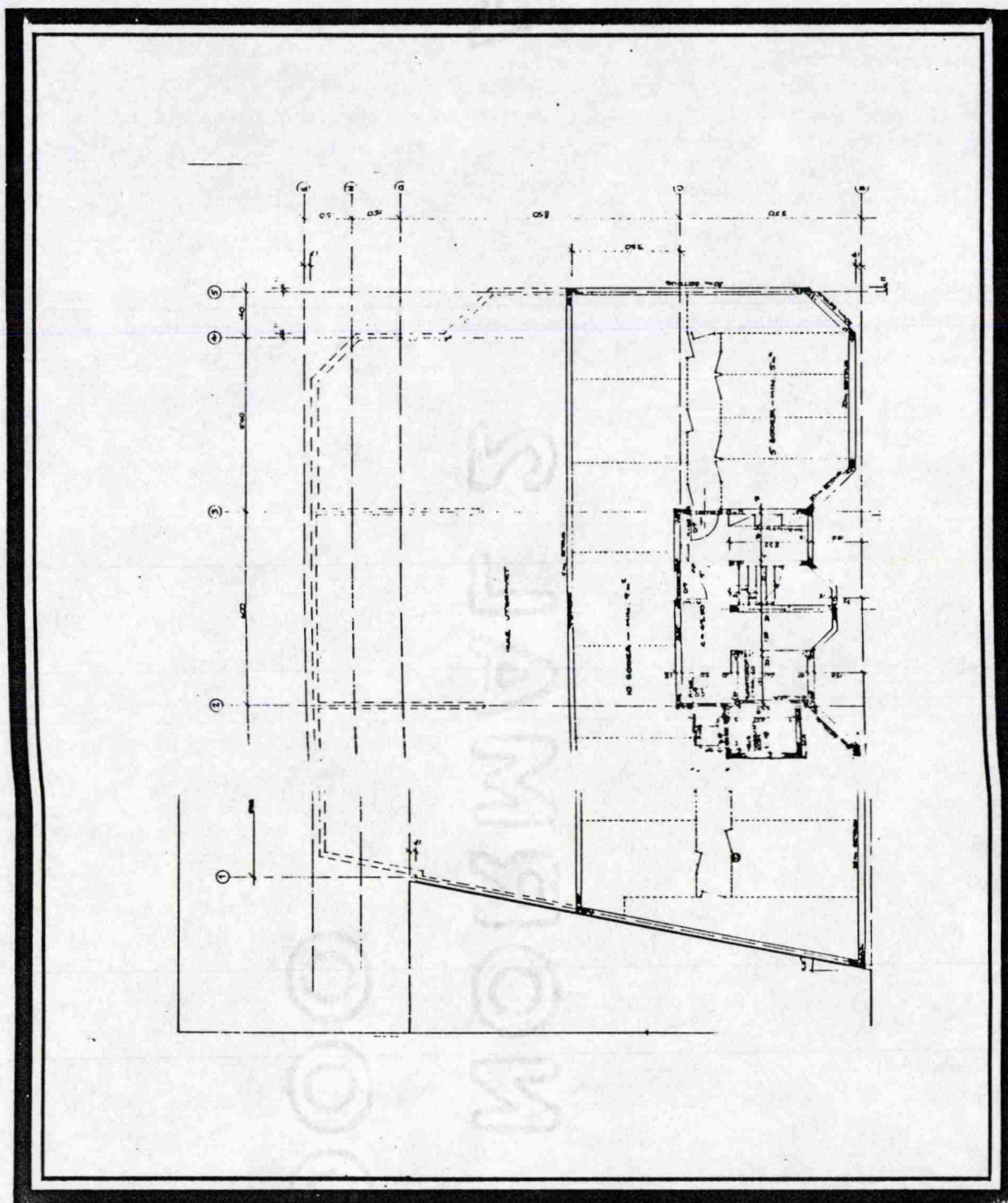




MARIDALSVEIEN 61, OSLO KOMMUNE

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 219 bnr 162  
Side 2

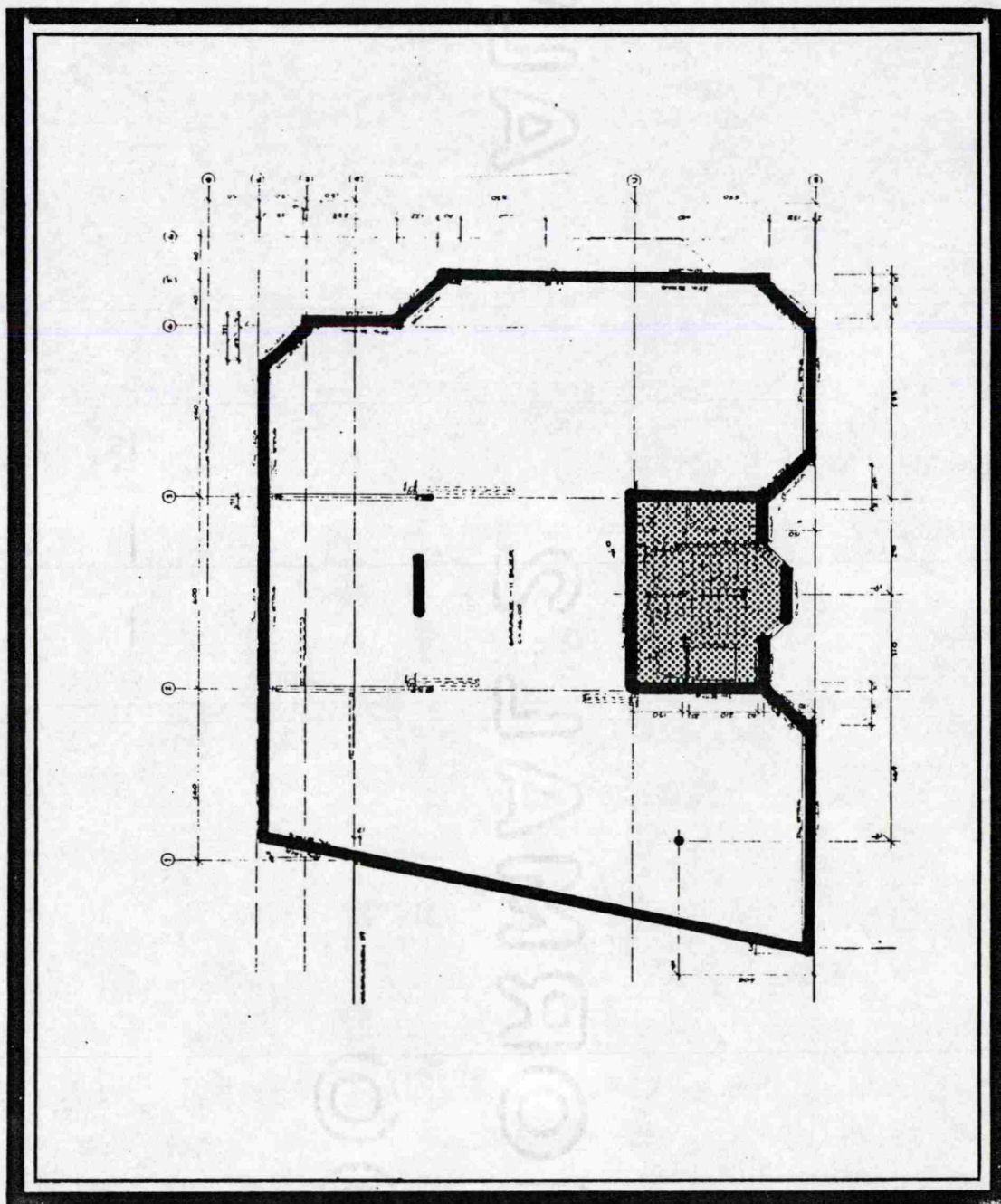
NEDRE KJELLER  
Fellesarealer

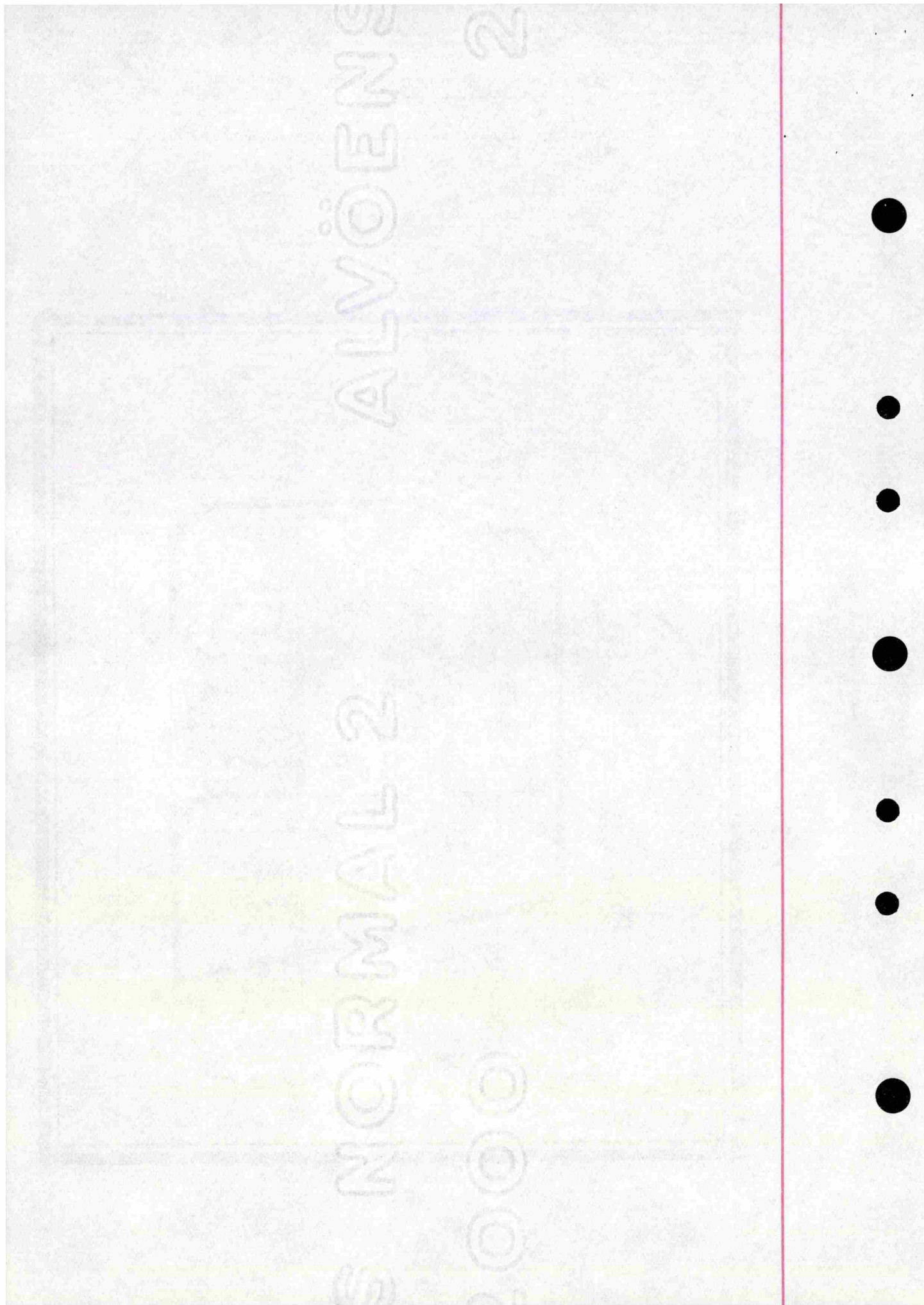


MARIDALSVEIEN 61, OSLO KOMMUNE

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 219 bnr 162  
Side 3

ØVRE KJELLER  
Seksjon 1

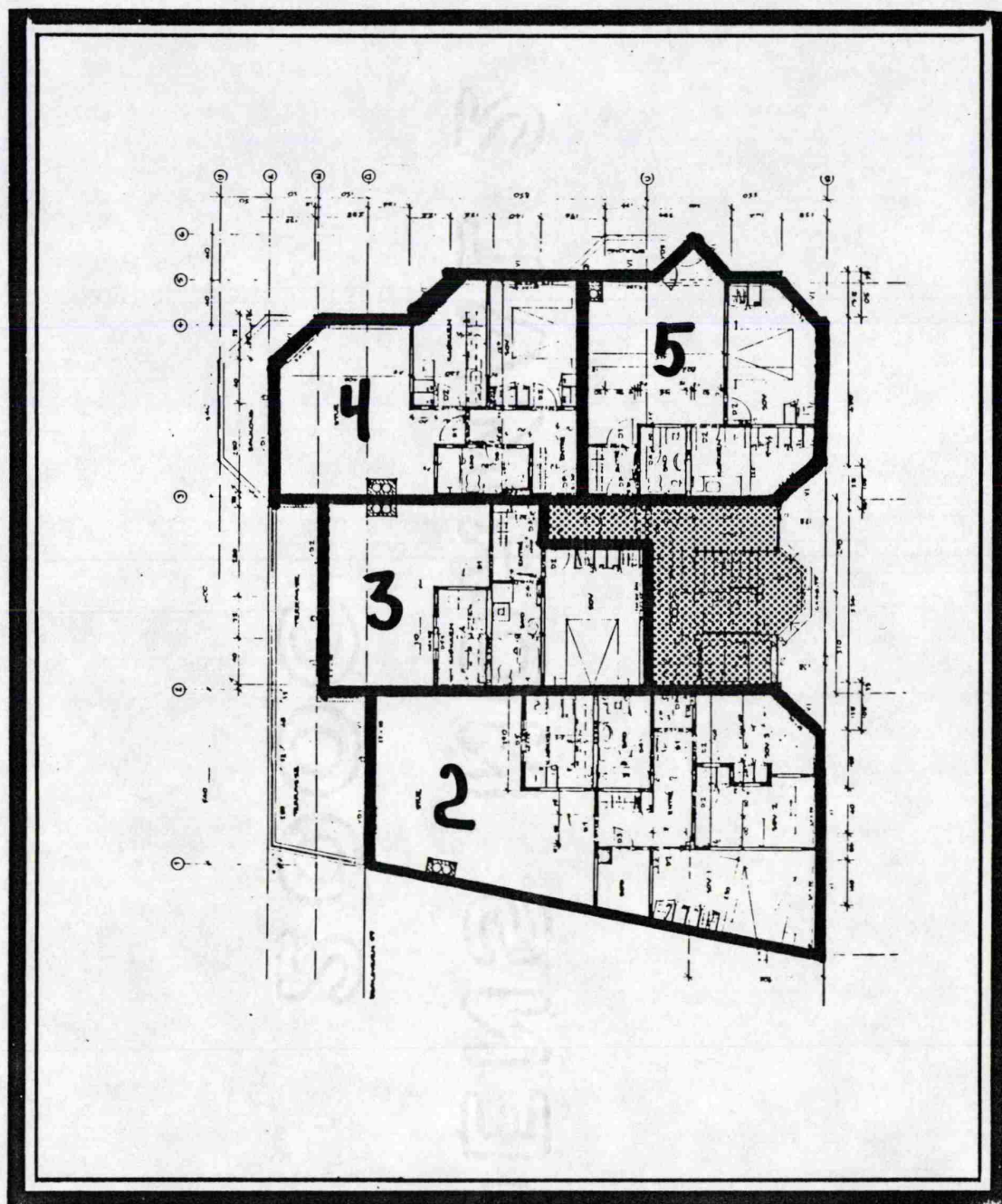


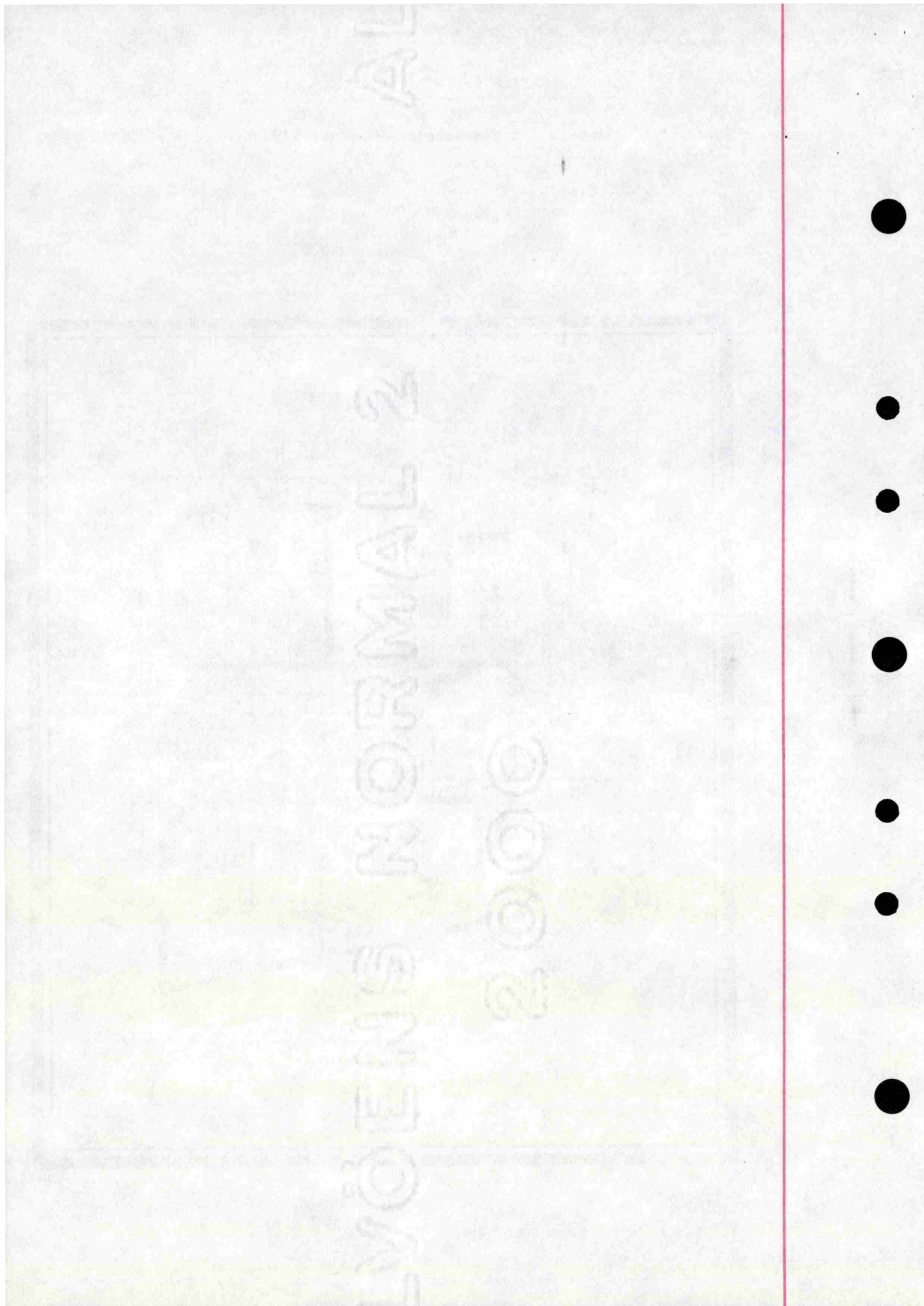


MARIDALSVEIEN 61, OSLO KOMMUNE

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 219 bnr 162  
Side 4

1. ETASJE  
Seksjonene 2, 3, 4 og 5

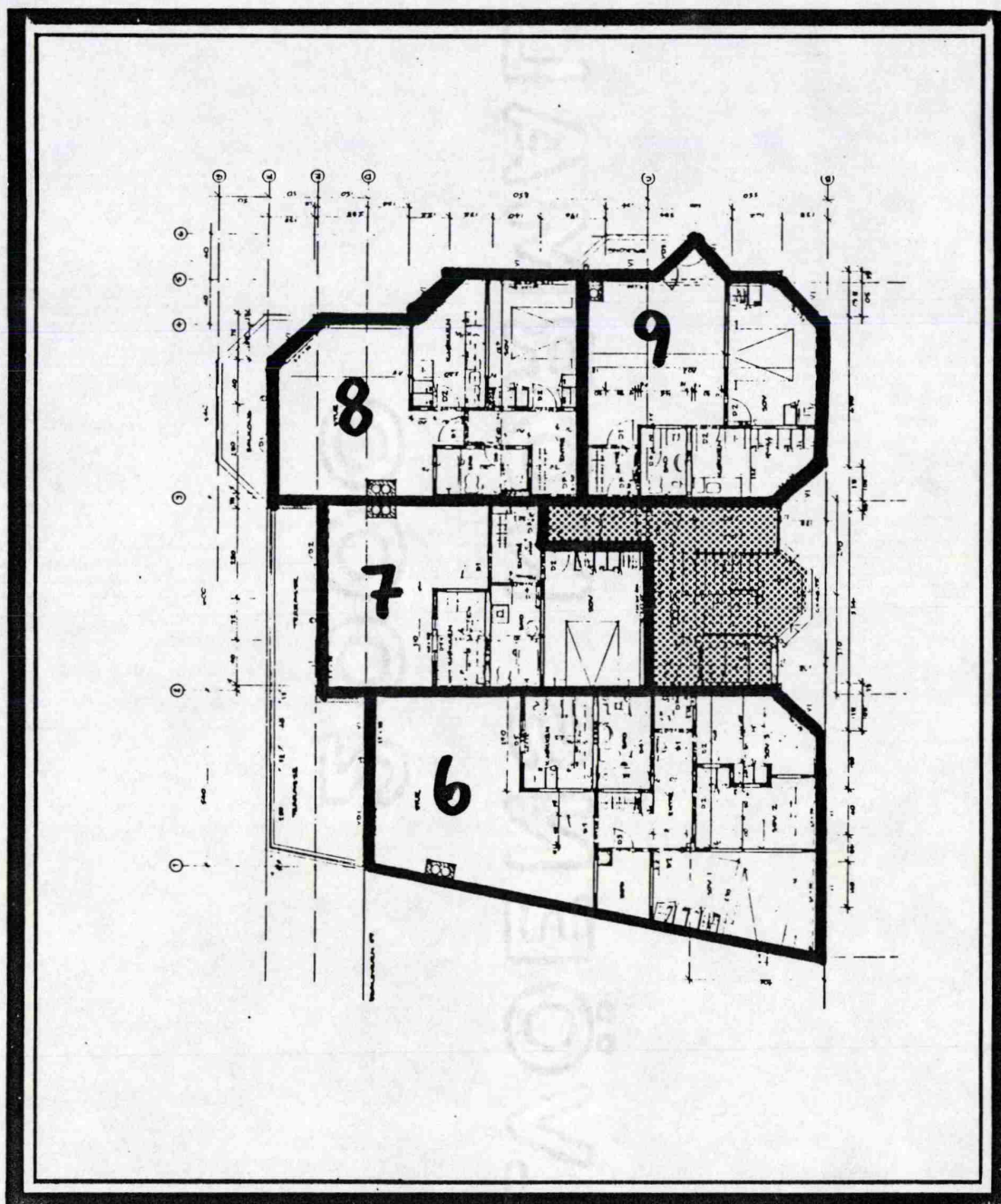


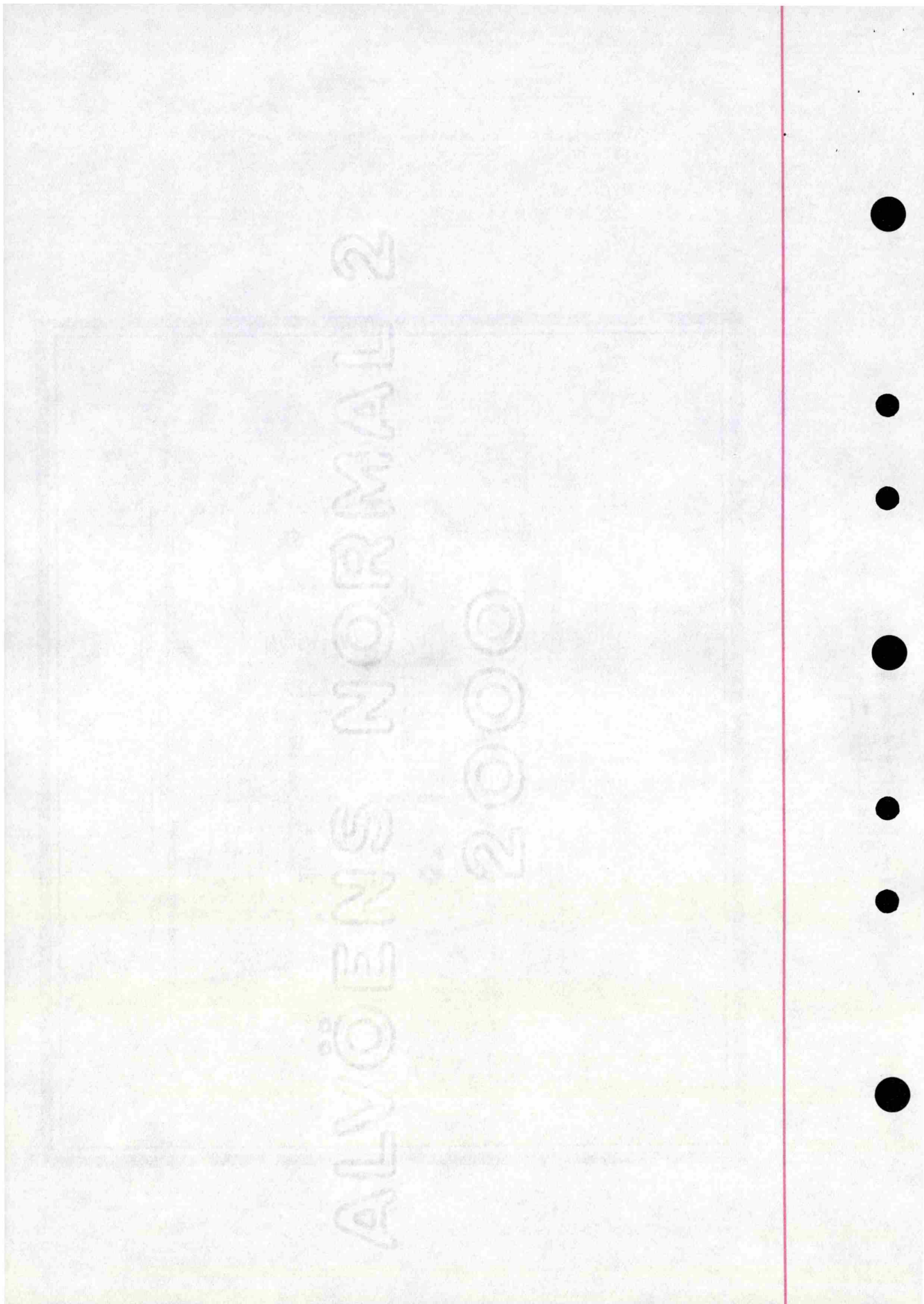


MARIDALSVEIEN 61, OSLO KOMMUNE

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 219 bnr 162  
Side 5

2. ETASJE  
Seksjonene 6, 7, 8 og 9

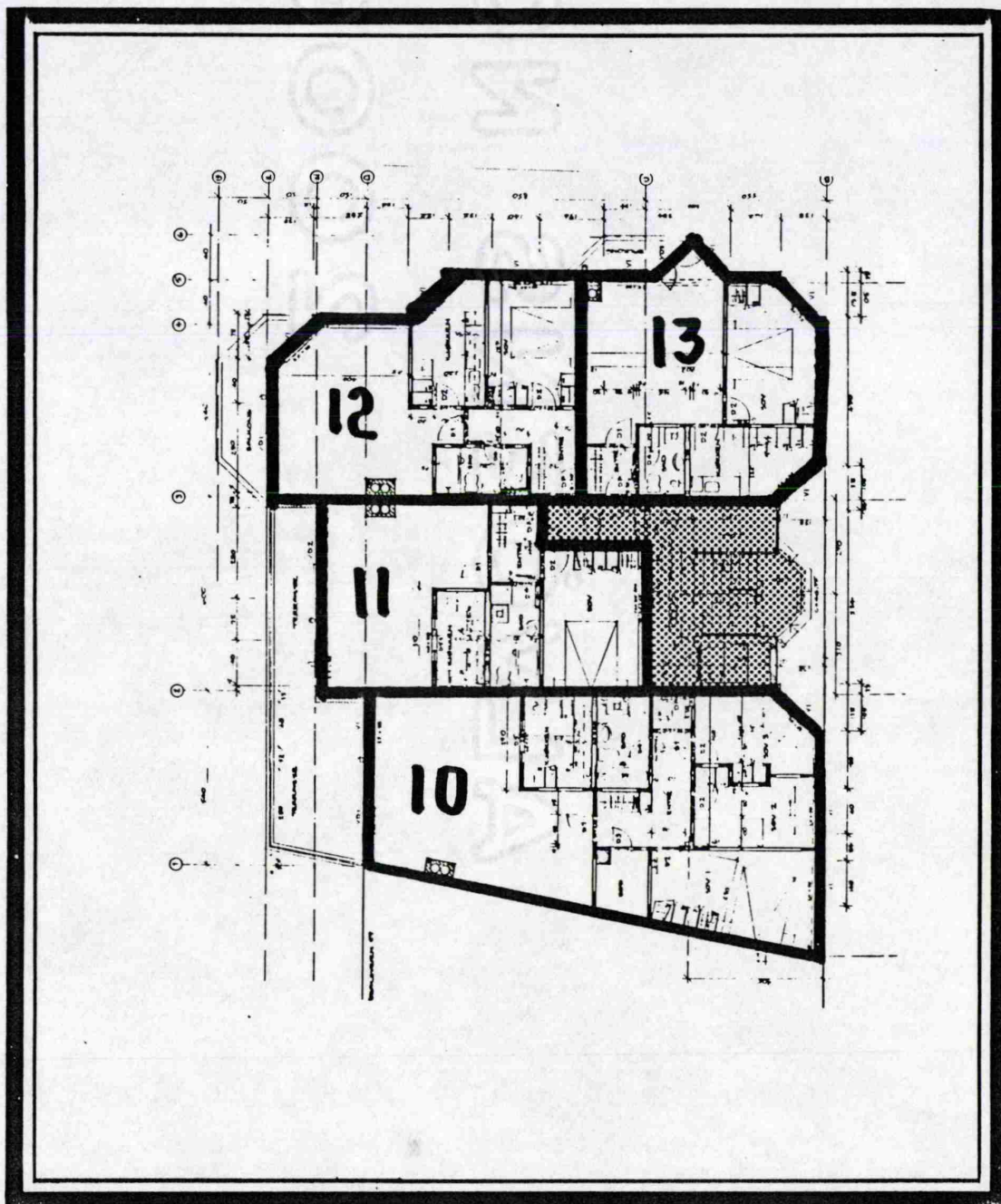


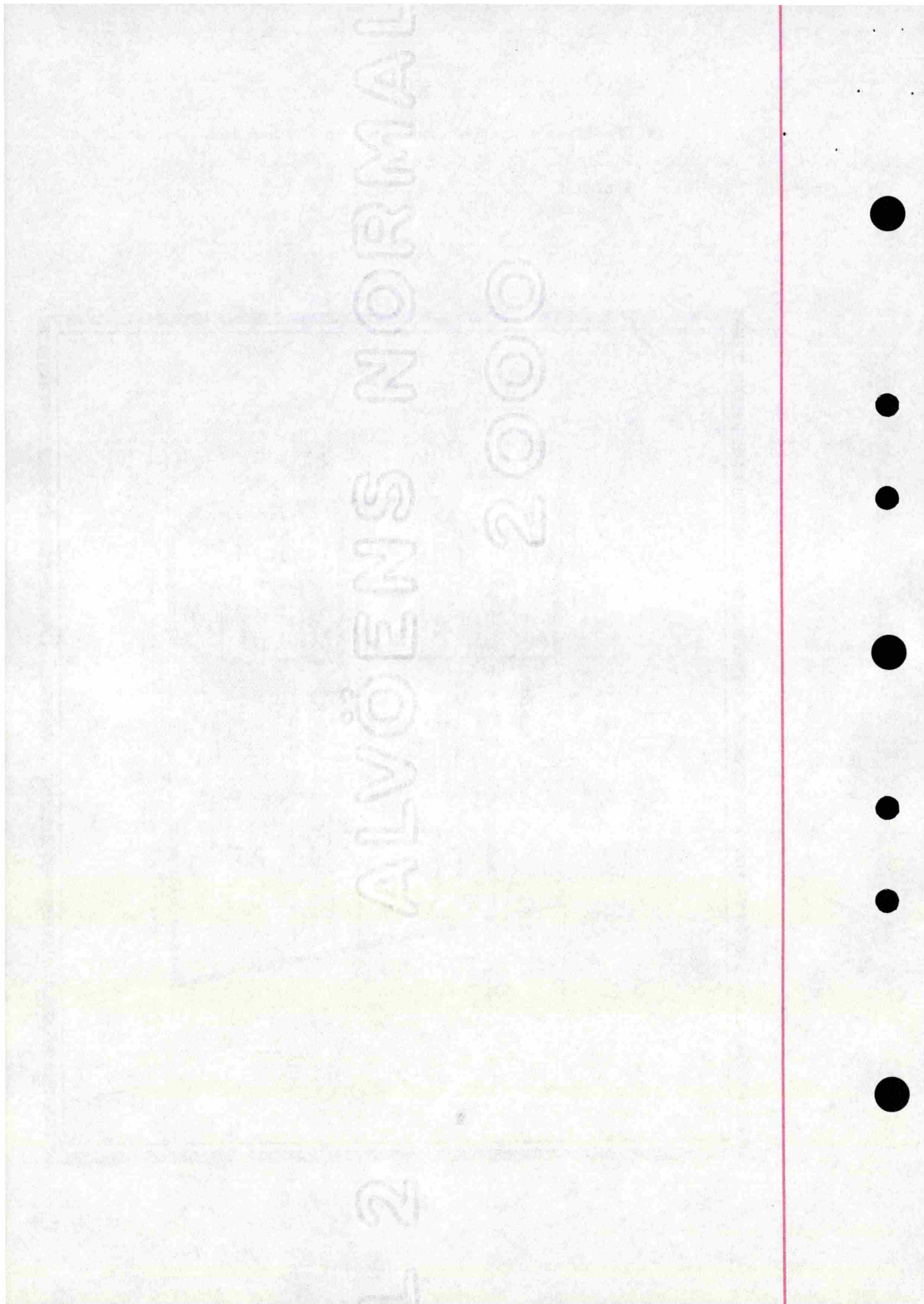


MARIDALSVEIEN 61, OSLO KOMMUNE

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 219 bnr 162  
Side 6

3.ETASJE  
Seksjonene 10, 11, 12 og 13

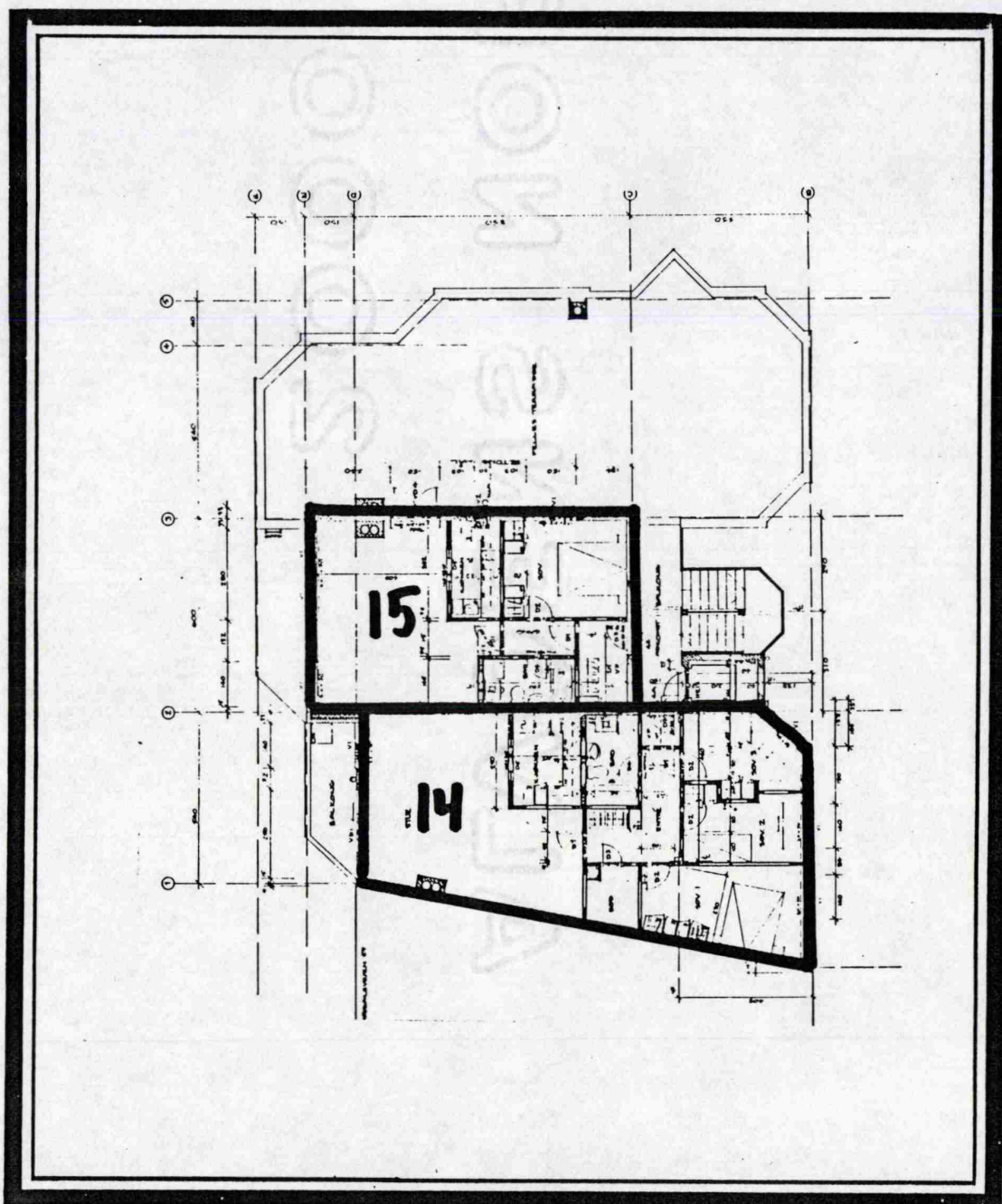


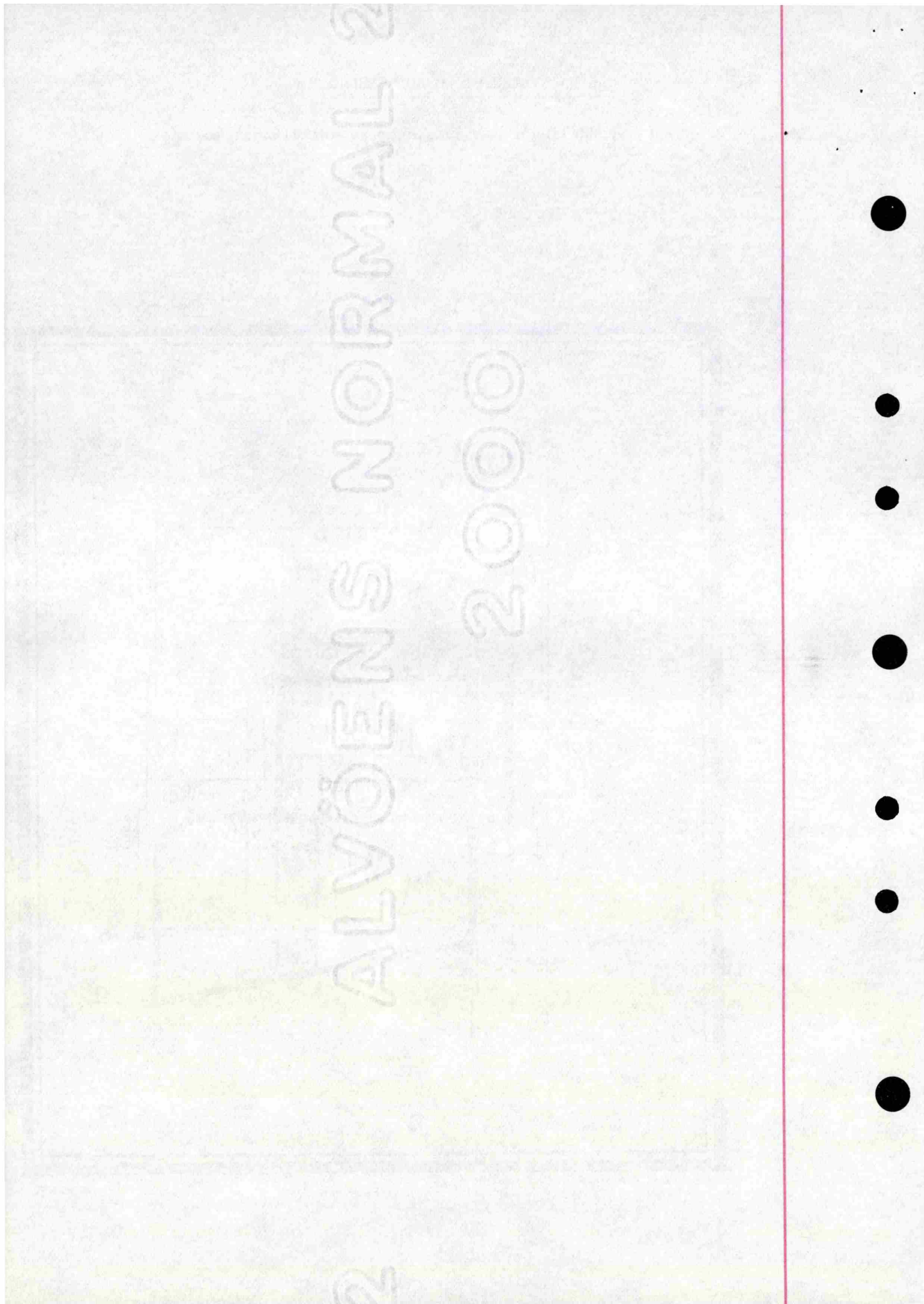


MARIDALSVEIEN 61, OSLO KOMMUNE

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 219 bnr 162  
Side 7

4. ETASJE  
Seksjon 14 og 15





MARIDALSVEIEN 61, OSLO KOMMUNE

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 219 bnr 162  
Side 8

5.ETASJE  
Seksjon 16

