MARIDALSVEIEN 39C

PRIVATMEGLEREN

Tyder

Tilstandsrapport | Maridalsveien 39 C, 0175 OSLO

Oppdragsnr: 8897
Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Håvard Müller-Sørenssen
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Varmtvann	Alder. Manglende lekkasjesikring.
TG 2	Takterrasse	Alder og slitasje. Manglende inspeksjonsmulighet til sluk.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Krakkelering i servant. Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
5. etasje	69			5
Sum	**69**	**5**		**5**
Totalt bruksareal	**74**			

* Deler av soverom er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, leiligheten har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 72 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, entre, stue, kjøkken, to soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	69		Bad, entre, stue, kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1898, ombygget i 2005/2006.

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 5. etasje med vestvendt takterrasse.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i teglstein/granitt.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i stålkonstruksjon.
Sprinkleranlegg.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i entre, bad og takterrasse.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	- Malt vegger i soverom. - Nye fliser i entre.	Egeninnsats	Irrelevant
2022	Nye terrassebord og plassbygget sittegruppe i takterrasse.	Egeninnsats	Irrelevant
2021	Malt alle innvendige vegger.	Egeninnsats	Irrelevant
2018	Ny enstavs parkett.	Ukjent	Irrelevant

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30.
Skyvedør til takterrasse med tolags isolerglass, fra ombygningsår.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, fra ombygningsår.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Glatte innvendige dører.

Vurdering
Det er registrert noe svelling i underkant av dørblad til bad.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 3 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Fliser i entre og enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater.

Mønehøyde i stue er målt til 3,42 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling over entre.
Synlig drensrør fra fordelerskap til himling i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja, funksjonstestet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2005. Berederen er montert i himling over entre.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og manglende lekkasjesikring. På grunn av risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det at berederen lekkasjesikres.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Ventilator i kjøkken med avtrekk over yttertak.
Mekanisk avtrekk fra bad.
Styring til avtrekksventil i bad fra fjernkontroll.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
HTH kjøkkeninnredning fra ombygningsår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Vestvendt takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m².
Terrassebord på oppforet bjelkelag.
Rekkverk i murverk- og metall.
Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Plassbygget sittegruppe muliggjør klatring og risiko for fall/sammenstøt er vesentlig.
Det er registrert malingsavflassing av fasade tilknyttet takterrassen.
Sluk og drenering for konstruksjonen er ikke tilgjengelig for rens/inspeksjon, inspeksjonsmulighet bør etableres.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte observasjoner og alder og normal slitasje sett i lys av forventet levetid på underliggende tettesjikt.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra ombygningsår.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Hjelpesluk og hovedsluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med skyvedører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Servanten har krakelering.
Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil- og belysning over servant.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i entre med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i entre og bad.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra ombygningsår.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Eier opplyser om at termostat til varmekabler i entre er defekt.

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	12. juli 2024
Selger/eier til stede	Mats Aleksander Stensrud
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Maridalsveien 39 C, 0175 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-218/122/0/32
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	994 m²
Hjemmelshaver	Fredrik Hagen Mæhlum & Mats Aleksander Stensrud

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240448

Adresse	Maridalsveien 39C		
Postnummer	0174	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år9mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	LOfavør innboforsikring	**Polise/avtalenr.**	3434074
Selger1fornavn	Fredrik Hagen	**Selger1etternavn**	Mæhlum
Selger2fornavn	Mats Aleksander	**Selger2etternavn**	Stensrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Har lagt ny terrasse og bjelkelag over eksisterende membran i mai 2022. Er faglært tømrer, men gjorde dette som egen innsats og ikke via firma.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Det er utført jevnlige kontroller på felles areal i regi av styret/sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Som nevnt i punkt 11 er terrasse og nytt bjelkelag lagt på eksisterende membran, men dette er utført av dokumentert faglært tømrer med svennebrev.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke til vårt kjennskap, spørsmål rettes til styret/Sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke til vårt kjennskap, spørsmål rettes til styret/Sameiet

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke til vårt kjennskap, spørsmål rettes til styret/Sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.08.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke til vårt kjennskap, spørsmål rettes til styret/Sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Har vært rotter i kjeller. Men sameiet har avtale med skadedyrkontroll som tar hånd om dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.08.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Stensrud, Mats Aleksander

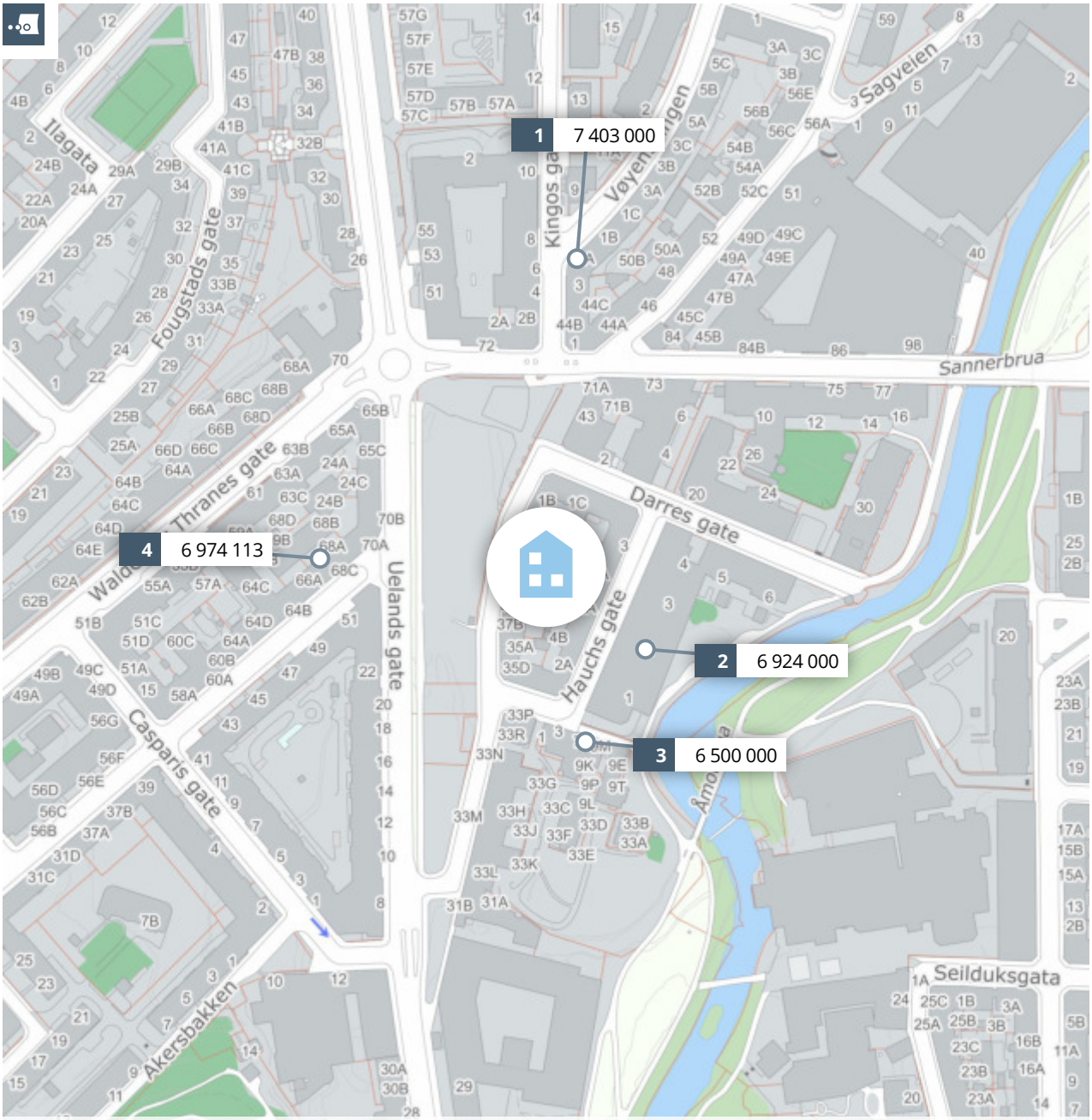
Signert av

Mæhlum, Fredrik Hagen

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.08.2024



Meglers verdivurdering
MARIDALSVEIEN 39 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 19.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn-Erik Braaten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maridalsveien 39 C, 0175 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 218 BNR 122 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 5

Verdivurdert til

6 750 000

35 800	6 785 800	96 940
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	70 m²
BRA	74 m²
Byggeår	1898

Fellesutgifter	4 009
Formue	25 292
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

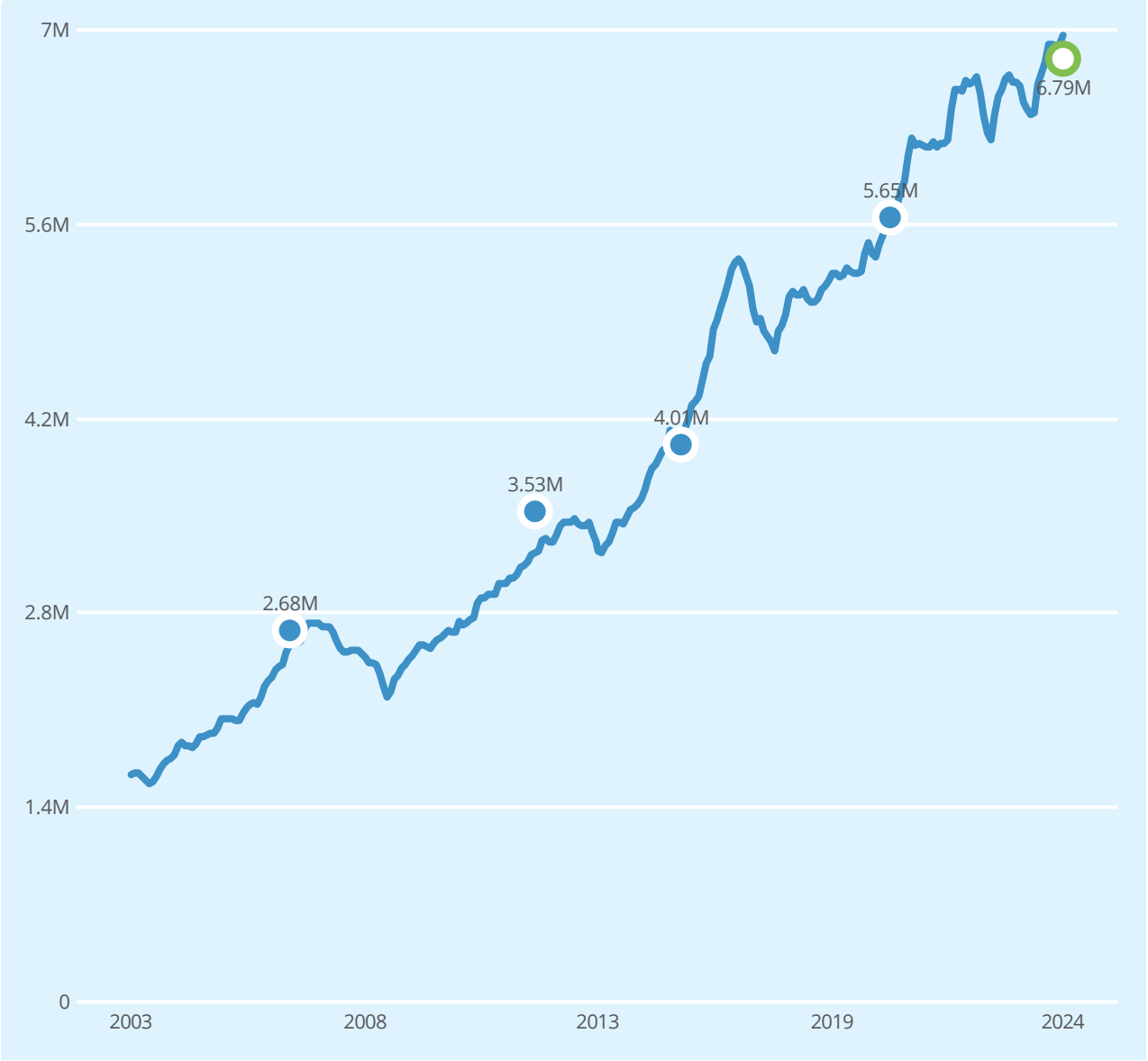
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vøyensvingen 1 A 62 m²	1930	4. etg	2 sov	01.07.2024	6 350 000	**7 150 000**	253 000	7 403 000	**119 403**
2	Waldemars hage 2 68 m²	2005	2. etg	2 sov	24.10.2023	6 980 000	**6 910 000**	14 000	6 924 000	**101 824**
3	Hauchs gate 7 66 m²	2003	2. etg	2 sov	14.02.2024	6 300 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**98 485**
4	Bjerregaards gate 68 C 66 m²	1899	5. etg	1 sov	09.04.2024	6 990 000	**6 868 000**	106 113	6 974 113	**105 668**

Attraktiv 3-roms loftsleilighet i indre gård | Vestvendt takterrasse | Meget god beliggenhet | Lave fellesutgifter

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.08.2020	10.08.2020	11.11.2020	5 400 000	5 600 000	51 413	5 651 413	
26.09.2015	06.10.2015	18.01.2016	3 990 000	3 990 000	17 728	4 007 728	
04.05.2012	14.05.2012	18.06.2012	3 390 000	3 500 000	32 214	3 532 214	
14.09.2006	20.09.2006	23.03.2007	2 590 000	2 680 000	-	2 680 000	
20.03.2006		20.03.2006	-	1 375 000	-	1 375 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 035 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

5.9M
5 593 000 Salgspris i snitt
5 362 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

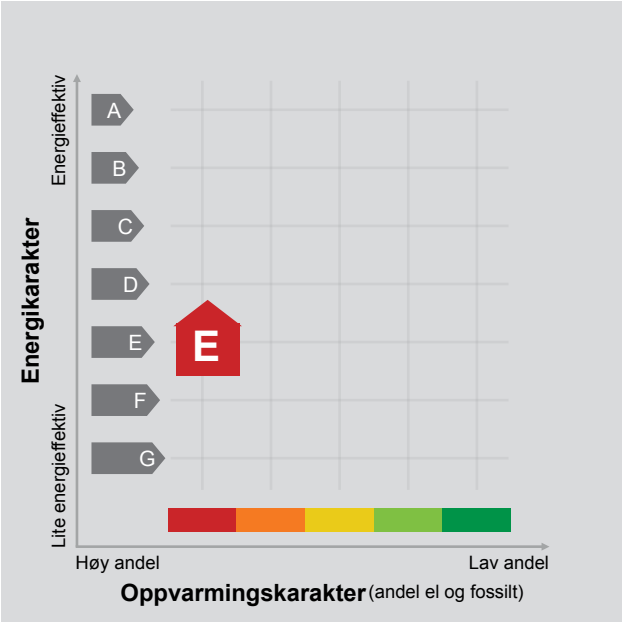
117 047 GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 118 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

96 940 Maridalsveien 39 C
Totalpris 6 785 800

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 39C
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536887
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2024-8489
Dato	13.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D		**Vår ref.:**	609/32	**Fødselsdato eier:**	08.07.1997
MARIDALSVEIEN 39 C		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	27.09.1996
0175 OSLO		**Eiere:**	Fredrik Hagen Mæhlum, Mats Aleksander Stensrud		
Organisasjonsnr:	990 022 445	**Seksjonsnr:**	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 009**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	28
	Bredbåndsavgift	130
	Renter og avdrag	539
	Felleskostnader	3 725
	Reduksjon varmtvann	-413

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	35 802	Gjeld siste årsoppg.:	38 700
Klient ajourf. lån:	1 159 618,86	Klient gj. s. årsoppg.:	1 253 472

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131858483, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2024: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 12.08.2024: 1 159 619

Andel av saldo: 35 803

Første termin/første avdrag: 01.10.2019 (siste termin 01.07.2031)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Linnea Kristiansen Lyngvær

Adresse: Maridalsveien 39 B

Postnr/-sted: 0175 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	38 700	Andre inntekter:	1 144
Annen formue:	25 292	Utgifter:	2 546		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 218/122 - seksjon:32

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 993.9

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3309551-2.2

Forsikringsskade meldes OBF

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D	**Vår ref.:**	609/32	**Fødselsdato eier:**	08.07.1997
MARIDALSVEIEN 39 C	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	27.09.1996
0175 OSLO	**Eiere:**	Fredrik Hagen Mæhlum, Mats Aleksander Stensrud		

Organisasjonsnr: 990 022 445

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Info. Følgebrev til nye beboere oversendes ved overdragelse og utleie. Se lagsmapper / Laget info.

Gebyr ved salg og bortleie: Gebyret er satt til 750,- ved salg. Beløpet belastes av kjøper og faktureres megler ved salgsoppgjør.
Ved utleie er gebyret satt til 1000,-.

Vi gjør oppmerksom på at det i følge sameiets vedtekter, må seksjonseier(e) søke skriftlig til styret om samtykke for eventuell utleie av seksjonen.
Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Sameiet har fellesvaskeri i kjeller. Koster kr 1626,- pr år, betales halvårlig, og avtale må inngås med styret.

Henvendelser til styret sendes mailadresse: sameietmdv39@gmail.com

VASKERI
Boligselskapet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjeller i fremre bygg, med adkomst via oppgang A og B. Fellesvaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte ordensregler og man kan få tilgang til dette ved henvendelse til styret. Avtalen innebærer at seksjonseier betaler pant for selve nøkkelkortet samt et årlig leiebeløp for bruk av felles-vaskeriet. Nevnte pant og leiebeløp fastsettes av styret.

Bredbånd
Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med Telia for leveranse av bredbånd

Nøkler, skilt
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med Bygård Vaktmesteren AS.
De ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og vanlig drift. Styret er kontaktpunket, ved kriser kan Bygårds Vaktmesteren nås på telefon: 40 87 80 67.
Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med renholdstjeneste med Renetrapper.
Renholdet skjer en dag i uken

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D	**Vår ref.:**	609/32	**Fødselsdato eier:**	08.07.1997
MARIDALSVEIEN 39 C	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	27.09.1996
0175 OSLO	**Eiere:**	Fredrik Hagen Mæhlum, Mats Aleksander Stensrud		

Organisasjonsnr: 990 022 445

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Styret har rekvisisjonsrett for systemnøkler og -lås

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 39

Sameiet består av 50 seksjoner, hvorav 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i eiendommen gnr. 218, bnr. 122 i Oslo kommune. Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelse av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering. Påfølgende endringer og tillegg vedtatt på årsmøte 7.3.2007, 24.4.2008, 28.4.2010, 16.3.2016, 28.03.2017 og 17.3.2021. Endret 7. mars 2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr 65. Siste endring vedtatt på årsmøte 01.06.2023.

§1 – FORMÅL

Sameiet Maridalsveien 39 er et sameie som har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen.

§2 –FYSISK RÅDERETT

Enhver seksjonseier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Seksjonseier og dennes husstand har rett til å benytte seg av fellesanleggene, dog ikke slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med alminnelig flertall fastsetter sameiet vanlige ordensregler for eiendommen.

For seksjon 2 (næring) er følgende vedtatt: Sameiet kan ikke motsette seg at seksjonen benyttes til kiosk, restaurant, cafe, og servering mm. Dog forutsettes de nødvendige, formelle godkjennelser fra offentlige myndigheter.

§3 –RETTSLIG RÅDERETT

En seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ingen kan imidlertid kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to seksjoner i Sameiet. Ved bortleie må styrets samtykke innhentes. Styret kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn. Den enkelte seksjon må kun benyttes i henhold til sitt formål, dvs. boligseksjon må benyttes som bolig og næringsseksjon som næring.

§4 – SEKSJONSEIER – PLIKTER, FELLESKOSTNADER MV

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bort- leie, som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av

vedtekter og husordensregler m.m.. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet. Kostnader vedrørende kabel-TV og bredbånd er en flat fordeling mellom seksjonseierne.

§5 – VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§6 – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER OG FORSIKRING

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§7 – MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§8 – ÅRSMØTE

Årsmøtet er boligsameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen fra styret, hvis det er meddelt styret senest 21 dager før årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 del av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel og høyst 20 dagers varsel.

§9 – STEMMERETT – FULLMAKT

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

§10 – SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1) Konstituering.
2) Årsberetning fra styret.
3) Årsregnskap og budsjett.
4) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5) Andre saker som er nevnt i innkalling.

§11 – MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Med de unntak som følger av loven (Lov om Eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

§12 – STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

Styret forestår forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet. Deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningen og fellesanlegg.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 13 – HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§14 – ENDRING I VEDTEKTER

Endring i vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§15 – REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§16 – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Hvor intet annet er bestemt, kommer" Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65" til anvendelse.

§17 – VARMTVANN

Eierseksjoner i sameiet som har egen varmtvannstank og dermed ikke har tilgang til varmtvann fra felles varmtvannstanker, skal ha en reduksjon i fellesutgiftene på kr. 300,- pr. måned. Dette beløpet skal reguleres med samme prosentsats som evnt. reguleringer av fellesutgifter i sameiet. Dersom varmtvannstanker tilhørende ovennevnte eierseksjoner trenger vedlikehold og/eller går i stykker, så skal sameiet dekke reparasjon og/eller utskiftning av disse, på lik linje som sameiet må gjøre dette for felles varmtvannstanker. Den enkelte seksjonseier er likevel forpliktet til å påse at sameiet varsles på forsvarlig vis slik at større skader kan unngås. Dersom forsvarlig varsel ikke gis og det fører til ytterligere skader, kan seksjonseieren selv holdes ansvarlig for disse.

§18 – BRUK AV SAMEIETS FORSIKRING

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§19 - KORTIDSUTLEIE

Det er begrenset mulighet for korttidsutleie jf. eierskifteloven § 24 syvende ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. En forutsetning for at bestemmelsen kommer til anvendelse er at det er hele boligen som leies ut. Der seksjonseier, eller langtidsleietaker, bruker en del av boligen gjelder ikke bestemmelsen. Med bruk menes faktisk bruk av seksjonen, det er ikke tilstrekkelig at seksjonseier stenger av et rom men ikke bor i leiligheten i perioden.

Sameiet Maridalsveien 39

Oslo – 28.03.2017

Revidert 23.02.2021

Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

1. Formål

Ordensreglene skal sikre trivsel og trygghet for beboere og brukere av seksjonene i sameiet, og bidra til å skape et velfungerende og godt bomiljø. Ordensreglene vil være grunnlaget for regulering av forhold som kan være til sjenanse eller belastning for andre.

2. Ansvar

Beboere og brukere av seksjonene i sameiet plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Sameiet Maridalsveien 39 er styrt av norsk lov: «Lov om Sameie [sameielova]»; ISBN 82-504-1180-3.

2.1 Sikkerhet

Seksjonseier er pliktig til å sette seg inn i sameiets sikkerhetsrutiner. Dette gjelder spesielt bruk og forståelse av brannvarslingssystem og rømningsveier.

2.2 Vedlikehold av eiendom

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon, og sameiets eiendom. Sameiet har rammekontrakter med underleverandører for å gjøre dette enklere. Det skal kun benyttes registrerte og godkjente firmaer for vedlikehold av sameiets eiendom og bygninger. Forhold som blir avdekket vil bli utbedret i regi av styret, og den ansvarlig seksjonseiers står for kostnader.

2.3 Ansvar ved utleie

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for hele Husstanden/ leieboer(e)/ seksjonsbruker(e), og at de blir overholdt av disse og andre personer som gis adgang til seksjonen/leiligheten eller sameiets fellesarealer. Kommunikasjon mellom seksjonseier og leietaker skal defineres i leiekontrakten for å kvalitetssikre at informasjon fra sameiet til seksjonseier og beboer finner sted. Dette for å hindre uheldige situasjoner som f.eks definert i punkt 3 og 17.1.

Det er begrenset mulighet for korttidsutleie jf. eierskifteloven § 24 syvende ledd. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. En forutsetning for at bestemmelsen kommer til anvendelse er at det er hele boligen som leies ut. Der seksjonseier, eller langtidsleietaker, bruker en del av boligen gjelder ikke bestemmelsen. Med bruk menes faktisk bruk av seksjonen, det er ikke tilstrekkelig at seksjonseier stenger av et rom men ikke bor i leiligheten i perioden.

3. Ro

Leilighetene/seksjonene/fellesarealene i sameiet må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre. Dette gjelder også bruk av balkonger/verandaer. Det skal generelt være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00.

Skal man avholde selskap/fest eller gjøre aktiviteter som skaper støy eller kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av leiligheten/seksjonen varsles på forhånd, helst 24 timer i forkant.

Vær oppmerksom på at naboer i bygning på motsatt side vel så mye kan sjeneres, særlig sommerstid når vindu(er) og eventuell(e) verandadør(er) står åpne.

Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leiligheter/seksjoner og i alle fellesarealer.

På søndager og helligdager (definert av norsk lov) skal det generelt være ro.

3.1 Støy som følge av vedlikehold

Snekring, banking og bruk av støyende redskap, verktøy o.l. er ikke tillatt mellom kl 21:00 og kl 08:00 på hverdager. På søndager og helligdager skal det generelt være ro. Oppussing og annet arbeid som foregår innenfor overnevnte tidsrammer, og som vil vare mer enn én uke og medføre en del støy og/eller støvplager, eller ulemper for andre i sameiet, skal på forhånd godkjennes av sameiets styre.

4. Fellesarealer

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Det må ikke settes pappesker, emballasje eller annet avfall i fellesarealene. Det er alle beboeres/seksjonsbrukeres ansvar å rydde opp etter seg og sine gjøremål, og fjerne eventuelt misshold. Sigaretter skal stumpes og kastes i askebegrene som er plassert utenfor hver inngangsdør til oppgangene og ved utgangsdøren til fellesterrassen, eller at disse fjernes fra fellesarealene.

Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene som kan være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Ski, kjelker, sportsutstyr, juletrær, stiger, byggematerialer, samt sko, yttertøy, avfallsposer o.l. skal oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller bod(er). Barnevogn må plasseres slik at den ikke hindrer daglig ferdsel for andre beboere/seksjonsbrukere. Sykler som settes i gårdsrommet skal plasseres i sykkelstativ.

Vindusposter/trappeoppganger skal ikke benyttes til lufting/risting av sengeklær, tepper o.l.

All montering av utstyr som berører bygningenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper o.l., må på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også all montering av utstyr i fellesareal.

Hovedinngangsdør/port, dører til trappeoppganger, dører til kjellere og fellesarealer skal alltid være låst.

5. Balkonger (verandaer)

Utstyr o.l. som plasseres på balkonger må festes og sikres på en forsvarlig måte, som hindrer fare for at det kan løsne og falle ned eller på annen måte være til ulempe for eller skade beboere/seksjonsbrukere.

6. Motorkjøretøy

Bruk (innkjøring) av bil/varebil og/eller tilhenger innenfor hovedport til sameiets fellesareal er ikke tillatt.

Unntak kan kun gjøres ved særskilte omstendigheter, og da skal dette være forhåndsgodkjent av styret.

Parkering av moped eller motorsykkel tillates kun dersom dette er forhåndsgodkjent av styret, og at ikke dette hindrer ferdsel eller rengjøring i gården. Det må utvises stor varsomhet overfor beboere, og motor skal være avslått når moped eller motorsykkel er innenfor hovedporten.

7. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet kan kun benyttes av sameiets beboere/seksjonsbrukere. Ved å betale en årlig leie mottar man tilgang vaskeriet. Leien er ment å dekke utgifter til strøm, kjøp/vedlikehold av maskiner og annet tilbehør. Fellesvaskeriet skal være i bruk i tidsrommet fra kl 08:00 til kl 22:00.

Det er egne ordensregler for bruk av vaskerommet. Brudd på reglene kan føre til utestengelse av Fellesvaskeri.

8. Navneskilting

8.1 Postkasse

Alle beboere/brukere av seksjonene i sameiet plikter å skilte tilhørende postkasse med standard gravert skilt som bestilles hos samme leverandør; Skiltservice AS. De nås på e-post: trond@skiltservice.com. Alternativt kan styre pr./styreleder kontaktes for bestilling av ovennevnte skilt.

De lager hvite skilt hvor ønsket navn/tekst graveres med blokkbokstaver, og skiltene sendes deretter til vedkommende eller styreleder. Faktura sendes sameiets forretningsfører, da skiltene dekkes av sameiet.

8.2 Ved utleie

Ved utleie av leilighet/seksjon plikter seksjonens eier å påse at skiltingen er oppdatert og i henhold til Ordensregler for Sameiet i Maridalsveien 39.

8.3 Ringetablå

Beboer-oversikt i forbindelse med ringetablå på utsiden av hovedinngang oppdateres av styre, og navn som ønskes påført må meddeles styre. Vennligst angi hvilket seksjonsnummer dette gjelder.

Ringetablå utenfor hver oppgang skal ikke merkes med navn, da disse er merket med seksjonsnummer (s.nr.) – og dette er gjort for å unngå oppdatering med nye navnelapper hver gang noen flytter ut/inn.

9. Nøkler

Nøkler/lås til inngangsdør til den enkelte leilighet/seksjon er seksjonseiers eget ansvar.

Nøkkel til hovedport samt dører til oppganger og kjellere er én og samme type systemnøkkel.

Systemnøkkel skal bestilles hos styret, som bestiller denne hos låsmester med signert avtale. Systemnøkkel skal ikke skaffes på andre måter. I tilfeller hvor uoriginal nøkkel er benyttet og er brukket og sitter fast i lås, kan styret kreve den enkelte ansvarlige seksjonseier (ansvarlig for sine leieboere) for kostnadene forbundet med å få ordnet dette.

10. Avfallshåndtering

For kildesortering av husholdningsavfall/restavfall vises det til retningslinjer fra Oslo kommune:

Grønn pose: Matavfall

Blå pose: Plastavfall

«Vanlig pose»: restavfall

Papiravfall skal plasseres i miljøskap/avfallsbeholdere gjennom særskilte luker merket «papir».

Avfall må ikke plasseres utenfor avfallsbeholdere.

Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt og vil medføre påbud om å rydde opp. Overtredelse vil medføre skriftlig varsel. Dersom søppelet ikke fjernes tross varsel, vil beboer kunne bli belastet med kostnaden borettslaget har for bortkjøring.

Styret anbefaler seksjonseiere/beboere om å benytte firmaer til å fjerne avfall som ikke skal i miljøkontainerne.

Styret vil sørge for at det leies inn en container som plasseres på utsiden av hovedport. Dette vil bli annonsert, og da kan beboere/seksjonsbrukere kaste avfall, inventar o.l. som normalt ikke får plass i miljøskap/avfallsbeholdere.

11. Dugnad(er)

Enhver seksjonseier plikter å delta på dugnad i regi av sameiet, som vanligvis arrangeres én gang årlig.

Felleskostnadene inneholder 25 kr i måneden til dugnad. Seksjoner som stiller opp på dugnad får årsbeløpet refundert måneden etter dugnad. Styret kan gi fritak dersom det er særskilte årsaker som

ligger til grunn. Planlagt dugnad skal annonseres senest fire uker i forkant.

12. Dyrehold

Dyrehold er generelt tillatt, men kun såfremt dette ikke er til plage/sjenanse for andre beboere/seksjonsbrukere i sameiet. Ved velbegrunnet eller gjentatt klage på dyrehold, har styret full myndighet til å forby det aktuelle dyreholdet på sameiets eiendom.

13. Henvendelser til styret

13.1 Valg av kommunikasjonsmedium

Epost – Styret har egen epost med og prøver å svare innen rimelig tid:

sameietmdv39@gmail.com

Brev – Styret/vaktmester har postkasse i oppgang A.

Telefon – Telefonnummer til styremedlemmer finnes i trappeoppgangene. Husk at medlemmene i styret kun er frivillige seksjonseiere, og er på ingen måte å se på som ansatte.

13.2 Utbedringer / forslag

Henvendelse(r) til styret vedrørende generelle saker (utbedringer, forbedringer, forsikringer etc.) bør gjøres skriftlig per epost.

13.3 Klager ved brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

Henvendelse(r) til styret vedrørende brudd på bestemmelsene i ordensreglene skal skje skriftlig, og skal inneholde beskrivelse av hendelsen med dato/tidspunkt, og seksjonsnummer på leilighet som forårsaket ovennevnte brudd. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet av styret.

14. Informasjon fra Styret

14.1 Oppslag

Informasjon fra styret vil bli annonsert på oppslagstavle ved postkassene i hver trappeoppgang.

14.2 Notis i postkasse

Informasjon som er særskilt viktig for beboerne av seksjonen vil få dette i postkassen.

14.3 Notis på strategiske plasser

Gjenstander som styret finner det hensiktsmessig å fjerne (f.eks: sykler, møbler, søppel), vil bli merket tre uker før fjerning.

14.4 Offisielle dokumenter til seksjonseiere

Dokumentasjon som har innvirkning på sameiets økonomi, eller utførelser av arbeid vil bli sendt til seksjonseier oppgitte adresse. Det er enhver seksjonseiers ansvar å sørge for at sameiets regnskapsfører har rett adresse for utsendelse av innkallelser, referater, innbetalingsgiroer o.l.

15. Brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

Dersom styret mottar skriftlig(e) henvendelse(r) fra beboer(e) som sjeneres av brudd på bestemmelsene i ordensreglene, vil styret gi skriftlig henvendelse til aktuell(e) seksjonseier(e) og be

vedkommende følge gjeldende bestemmelser, eventuelt rydde opp avfall o.l. og/eller utbedre eventuelle skader på fellesareal.

15.1 Konsekvens av brudd

Dersom det gjentatte ganger forekommer brudd på bestemmelsene i ordensreglene fra samme beboer(e) i en seksjon, kan styret etter gjentatte skriftlige henvendelser pålegge vedkommende seksjonseier(e) om å selge sin seksjon i sameiet.

16. Dispensasjon fra Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

Ved særskilt behov kan sameiets styre søkes om dispensasjon til å avvike fra ovennevnte regler, og dette skal gjøres skriftlig. Kopi av dispensasjon henges opp på oppslagstavle ved postkassene i det berørte området.

17. Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for at seksjonseierne er informert om ordensreglementet, og håndheve «Lov om Sameie [sameielova]»; ISBN 82-504-1180-3.

17.1 Særskilte rettigheter

Styret kan gi særskilt oppdrag til renovasjonsetaten, vaktmester eller annet firma for å fjerne eventuelt avfall og utbedre skader på fellesareal på seksjonseiers regning, etter forutgående skriftlig varsel om dette.

Beløpet vil bli innkrevet av forretningsfører på vegne av sameiet

Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.05.2024, kl 17:00

Sted: zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til sameietmdv39@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

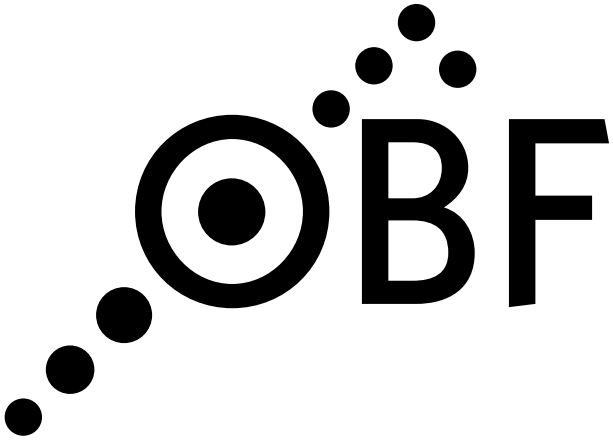
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D tirsdag 28.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

    Link: https://us06web.zoom.us/j/89812703525

    Oppgi passord: 872953

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 898 1270 3525 #
    Passord: 872953 #

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Tirsdag 28.05.2024, kl 17:00

zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Det må disponeres penger til etterisolasjon av takterrassen grunnet mangelfullt utført arbeid på tidlig 2000-tall. Vi er i gang med innhenting av tilbud, men har hittil bare fått et på 400 000,-. Vi prøver å få til en bedre avtale, men dette er noe som MÅ gjøres, for å unngå vannskader til vinteren. Det er ønske om å bruke oppsparte midler, men dette forutsettes av at det er tilstrekkelig med penger til dette- tanken er å bruke litt av det laget har på konto (inntil kr 150 000) og gjennom driftsmidler for 2024 som er avsatt i budsjettet for 2024 (kr 136 000)

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Se vedlegg for bakgrunn for forslag om å øke honoraret til styret

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 150 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om arbeid knyttet til utskifting av vinduer

Det er ingen seksjonseiere som har meldt noen saker til styret, men vi ønsker likevel å nevne at enkelte seksjonseiere har meldt interesse for å få byttet ut vinduer. Samir er på saken, da dette må søkes om hos byantikvaren grunnet freding av fasade.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om sameiet bytter revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Maridalsveien 39 A-D for kr 5 400 eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Steinar Arild Loven velges som revisor iht. tilbud

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har ett år igjen av sin periode: Linnéa Lyngvær

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Robert Samir Kamrouna

Styremedlem som har fullført sin periode: Victoria Andersen, stiller ikke til gjenvalg. Yockabed Kahsay stiller til valg som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2024

Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær
Styremedlem, Victoria Andersen
Styremedlem, Robert Samir Kamrouna

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær
Styremedlem, Victoria Andersen
Styremedlem, Robert Samir Kamrouna

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sameietmdv39@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Sameiet Maridalsveien 39 A-D er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990022445. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 49 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Maridalsveien 39 A-D har gjort avtale med vaktmesterfirmaet Fortrinn fra 1.juli 2024.

Fortrinn ivaretar oppgavene forrige vaktmesterselskap hadde (m.m) knyttet til snømåking, grafittifjerning, ukentlig drift og orden, renhold av trappeoppganger, rapportering til styret av vedilkeholdsbehov o.l.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Maridalsveien 39 A-D har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Seksjonseiere/beboere tegner selv avtale for TV.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, samt postkasseskilt bestilles hos styret via styrets mail. Postkassenøkler files selv. Oppdatering av ringetablå gjør også styret ved behov.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- El-kontroll
- Brann-kontroll og øvelse
- Skadedyrkontroll

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Maridalsveien 39 A-D er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3309551-2.2.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Beboer melder selv skade på Protector.no, men kan kontakte styret ved behov for støtte/hjelp til å melde/oppfølging. Protector sender alltid bekreftelse til styret ved meldte skader.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble siden sist årsmøte gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021/2022:

Utbedret tak i blokk A-B (utført av KR Johansen Blikkenslagerservice AS):

Montering av nytt mønebånd pga det er åpent under mønesteinene.
Byttet av div knuste stein.
Utbedring av div piper og lufteventiler.
Utbedring av noe blikk rundt takvinduer.

2022/2023

Gjenåpning av friskluft i kjellere og vaskeri (disse ble lukket pga rotter).

Sjekket takrenner.

2023/2024:

Gjenåpning av friskluft i kjellere og vaskeri (disse ble lukket pga rotter).

Rettet opp 24 El-avvik, og byttet ut noen gamle rør.

Igangsetting av etterisolering av takterasse grunnet oppdagelsen av mangelfull utførelse ved bygg av leiligheter tidlig 2000-tall.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 15 møter og behandlet 36 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolo nne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 186 527,- , og endringer i disponible midler på kr 59 601, - .

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

13.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 726 077	1 451 103	1 723 212	1 735 564
Sum		1 726 077	1 451 103	1 723 212	1 735 564
Sum		1 726 077	1 451 103	1 723 212	1 735 564
Forretningsfrsel og revisjon	2	102 583	96 696	106 500	106 500
Lnn og honorarer	3, 4	102 690	128 361	141 225	141 225
Vedlikehold	5	174 127	30 951	226 000	136 000
Eksterne tjenester	6	130 822	97 804	145 500	145 500
Kabel-tv og bredb³ nd		250 459	210 234	237 500	76 320
Forsikring		187 944	166 078	183 000	195 500
Kommunale avgifter		277 588	248 381	305 000	337 000
Brensel og strm		169 683	175 504	250 000	230 000
Andre driftsutgifter	7	46 548	24 954	12 500	98 500
Sum		1 442 444	1 178 962	1 607 225	1 466 545
Driftsresultat		283 633	272 140	115 987	269 019
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	21 170	5 909	0	0
Rentekostnad	9	82 497	60 046	62 500	82 492
Andre finansposter	10	15 886	14 843	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-45 440	-39 294	-62 500	-82 492
¡ rsresultat	11	238 193	232 846	53 487	186 527
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-122 909	-129 397	-130 083	-126 926
Endring i disponible midler	11	115 284	103 449	-76 596	59 601

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	12 411
Forskuddsbetalte kostnader	12	215 556	159 604
Andre fordringer		124 465	154 182
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		567 580	611 809
Innest³ ende p³ sŋrvilk³r	13	1 000	1 000
Sum omlŋpsmidler		908 601	939 006
SUM EIENDELER		908 601	939 006

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-694 577	-927 423
¡ rets resultat	11	238 193	232 846
Sum egenkapital	14	-456 384	-694 577
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	15	1 253 472	1 376 381
Sum langsiktig gjeld		1 253 472	1 376 381
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 406	10 044
Leverandŋrgjeld		69 707	218 850
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		591	591
P³ lŋpne renter		22 071	18 138
Annen kortsiktig gjeld		11 737	9 579
Sum kortsiktig gjeld		111 513	257 202
Sum gjeld		1 364 985	1 633 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		908 601	939 006

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Sted:_____, dato:_____

Linnea Kristiansen LyngvŋR	Robert Samir Kamrouna	Victoria Andersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 341 659	1 073 313	1 346 629	1 447 956
3601 Reduksjon varmtvann	-39 648	-39 648	-39 651	-41 300
3607 Renter og avdrag	191 899	184 380	192 583	209 418
3612 Inntekt kabel-tv	193 966	193 158	127 603	0
3625 Inntekt bredb³ nd	0	0	66 878	76 320
3630 Dugnadsbidrag	13 084	16 023	13 000	16 170
3690 Andre inntekter	350	4 261	0	0
3692 Inntekt vaskeri	21 017	16 666	16 170	27 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	3 750	2 950	0	0
Sum	1 726 077	1 451 103	1 723 212	1 735 564

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	13 119	11 960	13 000	13 000
Forretningsfŋrerhonorar	67 056	62 724	67 000	67 000
Annen regnskapsfŋrsel	22 408	22 012	26 500	26 500
Sum	102 583	96 696	106 500	106 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	90 000	89 999	90 000	90 000
Lŋnn og feriepenger	0	22 500	38 535	38 535
Arbeidsgiveravgift	12 690	15 862	12 690	12 690
Sum	102 690	128 361	141 225	141 225

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget hadde 1 ansatt som jobbet under 20% av et ³ rsverk, og man ikke er pliktig til ³ ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	4 200	210 000	110 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	143 165	6 858	5 000	15 000
6640 Periodisk vedlikehold	8 984	8 408	11 000	11 000
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	21 978	11 485	0	0
Sum	174 127	30 951	226 000	136 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	25 200	15 842	40 000	40 000
6360 Renhold	59 548	67 020	72 000	72 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	7 245	3 600	15 000	15 000
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	38 829	11 342	18 500	18 500
Sum	130 822	97 804	145 500	145 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktŋy og redskaper	0	488	0	0
6540 Inventar / kontoutstyr	1 764	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	2 858	1 926	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 274	586	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	126	0	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	3 439	3 439	4 500	4 500
7770 Bank og kortgebyrer	4 944	3 317	3 000	5 000
7772 Andre gebyrer	1 528	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	7 893	1 022	0	0
7790 Andre driftskostnader	20 721	14 177	5 000	89 000
Sum	46 548	24 954	12 500	98 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	21 170	5 515	0	0
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	394	0	0
Sum	21 170	5 909	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 L³nenr 1213.18.58483	82 425	60 046	62 500	82 492
8159 Andre rentekostnader	72	0	0	0
Sum	82 497	60 046	62 500	82 492

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	15 886	14 843	0	0
Sum	15 886	14 843	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	681 804	578 355
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	238 193	232 846
Avdrag langsiktig l³n	-122 909	-129 397
B. ¡ rets endring i disponible midler	115 284	103 449
C. Disponible midler 31.12	797 088	681 804

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	185 319	95 445
1749 Forskuddsbetalte kostnader	30 237	64 159
Sum	215 556	159 604

Note 13 - Innest³ende p³ sŋrvilk³r

Av innest³ende p³ sŋrvilk³r er kr 1 000 bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet l³neopptak.
Det vil i ³rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets l³n gjennom felleskostnadene.

Note 15 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12131858483
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2016
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	01.07.2031
Opprinnelig l³ nebelŋp:	2 074 206
L³ nesaldo 01.01:	1 376 381
Avdrag i perioden:	122 909
L³ nesaldo 31.12:	1 253 472
Saldo 5 ³ r frem i tid:	525 099

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12131858483	1	45 151	45 151
	2	38 701	77 402
	1	33 863	33 863
	1	33 326	33 326
	2	32 251	64 502
	1	31 713	31 713
	1	31 176	31 176
	1	28 488	28 488
	2	27 950	55 900
	5	27 413	137 065
	6	26 875	161 250
	2	25 800	51 600
	1	24 725	24 725
	5	24 188	120 940
	2	23 113	46 226
	2	22 575	45 150
	1	22 038	22 038
	1	21 500	21 500
	1	20 425	20 425
	1	19 888	19 888
	2	19 350	38 700
	1	18 813	18 813
	5	18 275	91 375
	2	16 125	32 250

Resultat og balanse med noter for Sameiet Maridalsveien 39 A-D.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Styreleder	Linnea Kristiansen Lyngvær (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Robert Samir Kamrouna (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Victoria Andersen (sign.)	07.05.2024

VEDLEGG



Til Årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Maridalsveien 39 A-D sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 238.193. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets 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 rettvisende 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 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. mai 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Til Seksjonseierne i Sameiet i Maridalsveien 39

Dato: 13.05.2024
Emne: Forslag om justering av styrehonorar

Kjære sameiere,

I tråd med vårt kontinuerlige arbeid og engasjement i styret for Sameiet, ønsker vi å redegjøre for vårt forslag om en justering av årets styrehonorar til 150.000 kr.
Vi, i styret, har som uttalt hovedmål å holde felleskostnadene våre så lave som mulig, samtidig som vi legger dedikert tid, fokus og energi, på å opprettholde og forbedre kvaliteten på vår felles eiendom. Vi har som ambisjon å være et så profesjonelt styre som mulig. Vi har systematisk arbeidet for å finne besparelser og effektivisere utgifter, noe som har resultert i betydelige kostnadsreduksjoner og forbedringer i sameiet. Her følger en liten oppsummering av noen av tingene som styret egnet sin tid på:

1. TV og Internett-avtale: Vi oppdaget at TV-avgiften besto av 11% av totale felleskostnader. Vi reforhandlet avtalen med Telia, noe som reduserte kostnadene, og økte samtidig internettets hastighet for alle beboere. Dette innebærer at de fleste ikke trenger å kjøpe tilleggshastighet fra den tidligere mye dårligere grunnhastigheten. Vi gikk fra å betale 430 kr/husstand (utover den personlige kostnaden folk tegnet selv med Telia, gjerne over 229 kr for den laveste økningen) til nå 199 kr/husstand. En besparelse på 54%. TV-tjenester organiseres nå individuelt av de som ønsker det, noe som mer speiler de faktiske behovene i sameiet.

2. Forsikring: Ved å bytte forsikringsselskap fra Gjensidige til Protector sparte vi 18.000 kr årlig uten å gå på akkord med dekningen.

3. Vedlikehold og drift: Vi skiftet vaktmesterselskap til Fortrinn, som tilbyr flere tjenester sammenlignet med grunnprisen til forrige firma, samt introduserte kostnadseffektive løsninger for fjerning av graffiti og snørydding sammenlignet med tidligere vaktmesterselskap.

4. Proaktivt vedlikehold og sikkerhet: Vi har utført en rekke vedlikeholdstiltak, inkludert el-kontroll hvor 24 avvik ble identifisert og rettet, og vi har også forbedret luftkvaliteten i kjellerområdene med åpning av ventiler, samt oppdatert brannsikkerheten i samarbeid med Schneider Electronics.

5. Arrangerte vårdugnad med fokus på luking av ugress, planlagt flere dugnader gjennom sommeren.

6. Gjennomførte el-kontroll der 24 avvik ble identifisert og utbedret, noe som indikerer mangel på tidligere vedlikehold.

7. Forbedret bostandard ved å oppfordre seksjonseiere til å rydde overfylte boder for å redusere risiko for dårlig luft, fukt, råte og skadedyr.

8. Forbedret luftkvalitet i kjellerne i blokkene C og D ved å installere avtrekksvifter og åpne for bedre ventilasjon.

9. Aktivt kommunikasjonsarbeid gjennom Sameiets Facebookgruppe og fysiske oppslag for å fremme regeloverholdelse og informasjonsspredning.

10. Utførte kontroll av brannsentraler og arrangerte vellykket brannøvelse i samarbeid med Schneider Electronics.

11. Systematiserte viktig informasjon om sameiet for å gjøre styrearbeidet mer oversiktlig for nåværende og fremtidige styremedlemmer.

12. Koordinerte med Oslo renovasjon for effektiv håndtering av avfall, tilpasning av dunker og utfordringer relatert til værforhold.

13. Forbedret og renoverte takterrassen for bedre vinterbeskyttelse og estetisk oppgradering, i samråd med Firesafe.

14. Implementerte nye systemer som digitalisering av vaskerilistene, oppdatering av ringetablå og distribusjon av nye nøkler og postkasseskilt.

15. Forbedret fasiliteter som vaktmesterbod og vaskeritjenester ved å organisere, innføre nye hyller og oppdatere utstyr.

16. Ledet månedlige styremøter og opprettholdt jevn kommunikasjon for å håndtere intensive perioder med vannskader og værrelaterte utfordringer.

Utover dette så har vi lagt veldig mange timers tid på alle de ca 14 vannskadene vi har hatt i sameiet. Man er egentlig på en måte på døgntelefon og tilgjengelig til tider på døgnet som tilsier en nevneverdig stillingsprosent. Det skjer av og til ting i sameiet som gjør at man ibland går glipp av ting i privatlivet, som man gjerne mye heller hadde gjort, då blir tiden man legger på styrejobb, litt mer verdifull.

Det er viktig å bemerke at kostnaden ved å engasjere eksterne, profesjonelle styremedlemmer ville ligget på over 100.000 kr per år og person. Vårt forslag om et honorar på 150.000 kr er derfor ikke bare en refleksjon av den innsatsen som er lagt ned, men også en betydelig kostnadsbesparelse for sameiet hvis man skulle engasjert profesjonelle, som eventuelt kan være aktuelt hvis det ikke føles verdt nok å gjøre for nåværende engasjerte sameiere.

Hvis dette ønsket stemmes ned på, så er det ikke sikkert at nåværende styre ønsker å fortsette, og hvis det då ikke er noen andre som ønsker å ta over, så blir det då eksterne styremedlemmer som fort gjerne koster over 300.000 kr (for minimum 3 st, som er kravet på antall medlemmer i styret). Det er heller kke nødvendigvis slik at de kommer til å gjøre jobben noe særlig bedre, med tanke på at vi har god kjennskap til sameiet og sterke økonomiske insentiver (utover styrelønn) at gjøre det godt for sameiet.

Vi håper at dere ser verdien i arbeidet som er gjort, og støtter dette forslaget slik at vi kan fortsette å administrere og forbedre vårt felles hjem og investering, med samme iver og dedikasjon.
Vennligst gi deres tilbakemeldinger, og vi ser frem til å diskutere dette videre under kommende sameiermøte.

Med vennlig hilsen,
Linnea Lyngvær, Victoria Andersen og Samir Kamrouna i Styret i Maridalsveien 39 A-D
Maridalsveien 39 AD

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00 - zoom .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede. Styreleder kan ikke delta på møtet. Forfall er gyldig med hjemmel i esl. § 46 (2).

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Robert Samir Kamrouna valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Det ble orientert om at det er innhentet vurdering fra et annet selskap som mener at det er tilstrekkelig isolasjon. Styret har oversendt informasjon til forsikringsselskapet. Styret orienterer seksjonseierne når det foreligger mer informasjon.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Se vedlegg for bakgrunn for forslag om å øke honoraret til styret 150 000,-

Vedtak:
Styret honoreres med kr 150 000,-. Forslaget ble votert over med 1 stemme mot 5 stemmer for.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om arbeid knyttet til utskifting av vinduer

Det er ingen seksjonseiere som har meldt noen saker til styret, men vi ønsker likevel å nevne at enkelte seksjonseiere har meldt interesse for å få byttet ut vinduer. Samir er på saken, da dette må søkes om hos byantikvaren grunnet freding av fasade.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om sameiet bytter revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Maridalsveien 39 A-D for kr 5 400 eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder som har ett år igjen av sin periode: Linnéa Lyngvær

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Robert Samir Kamrouna

Vedtak:
Yockabed Kahsay ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Mathias Dahlstrøm ble valgt som varamedlem for 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:56

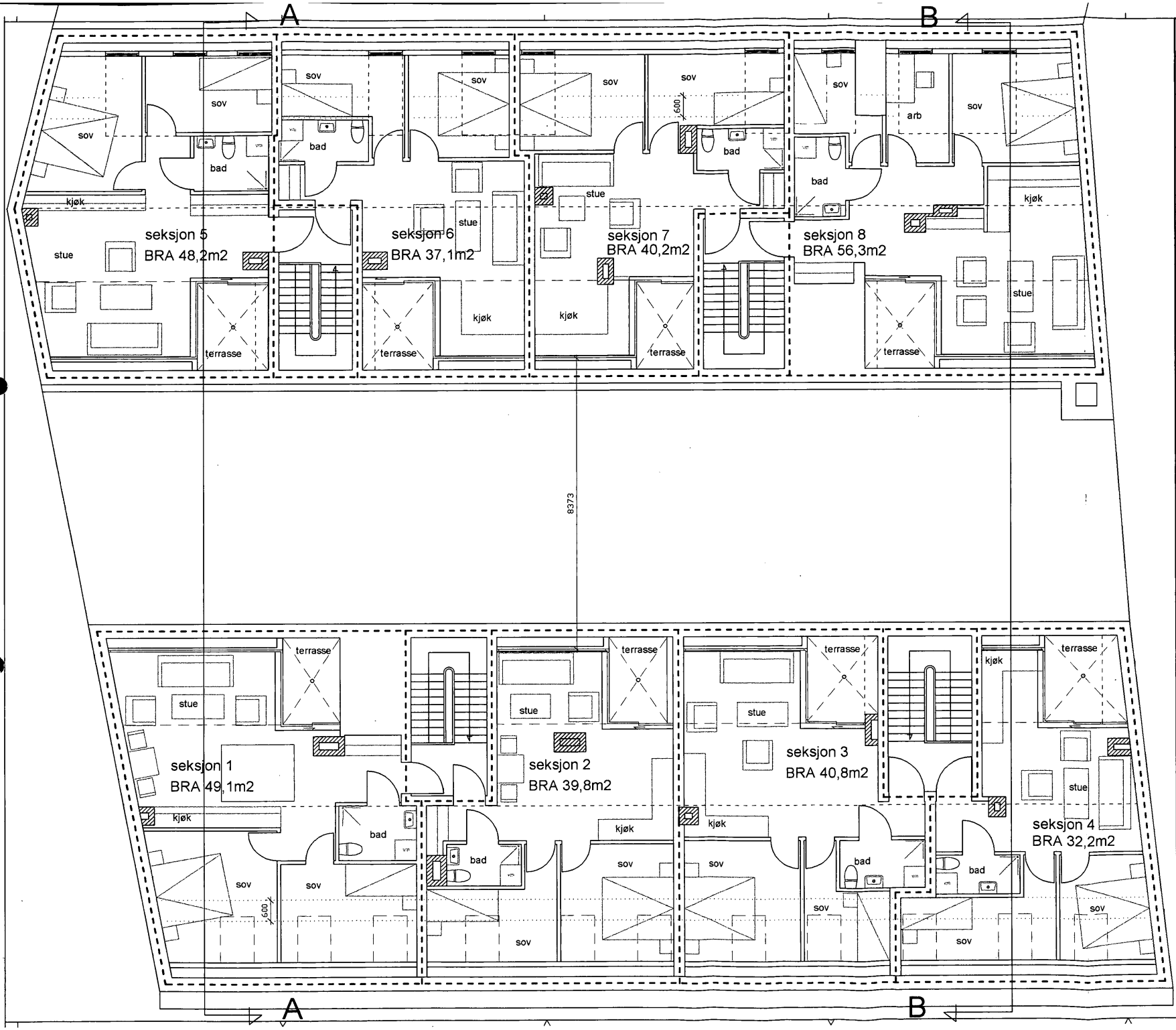
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær 1 år igjen
- Styremedlem, Yockabed Kahsay for 2 år
- Styremedlem, Robert Samir Kamrouna 1 år igjen
- Varamedlem, Mathias Dahlstrøm for 1 år

Protokoll for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Robert Samir Kamrouna (sign.)	28.05.2024



PROSJEKT	PROSJ.NR.
Loftsleiligheter	04019
ADDRESSE	TEGN.NR.
Maridalsveien 39	A_006
BYGGHERRE	
Byggkompaniet AS	

E-7

REVISJON

rev	dato	tekst	sign
-	-	-	-

1

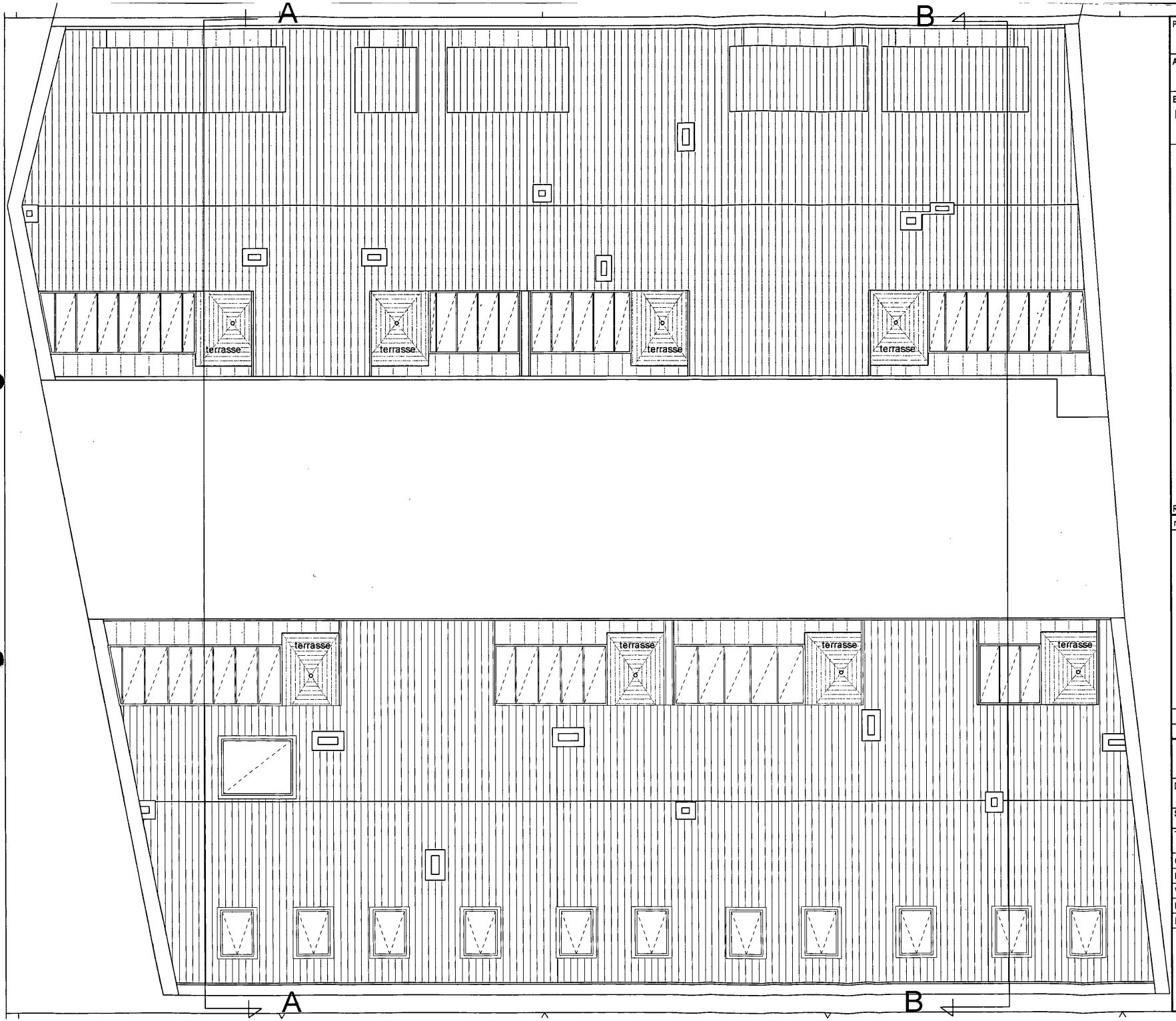
plan loft (forslag)	MÅL A3: 1:100
DATO 16.012.04	TEGN. NR A_006(b)
SAKSB. kap	
TEGN kap	KONTR SAKSB. / KONTR SIDEM.
GRAVING	-
RIB	-
VVS	-
ELEKTRO	-
B-MESTER	-

Kyrre Pedersen arkitekter AS mnal

St Olavs gate 3 | N - 0165 OSLO, NORWAY

e-mail: post@kparkitekter.no

kontakt: Kyrre Pedersen | tel: +47 90 20 70 80



PROSJEKT: Loftsleiligheter	PROSJ.NR.: 04019
ADDRESSE: Maridalsveien 39	TEGN.NR.: A_007
BYGGHERRE: Byggkompaniet AS	

E-8

REVISJON

rev	dato	tekst	sign
-	-	-	-

2

takplan

MÅL: A3: 1:100

DATO: 09.03.05	TEGN. NR: A_007
SAKSB.: kap	
TEGN: kap	KONTR SAKSB. / KONTR SIDEM.
GRAVING	-
RIB	-
VVS	-
ELEKTRO	-
B-MESTER	-

Kyrre Pedersen arkitekter AS mnal
St Olavs gate 3 | N - 0165 OSLO, NORWAY
e-mail: post@kparkitekter.no
kontakt: Kyrre Pedersen | tel: +47 90 20 70 80

G. D. J.-No. 594.96.
9 Bilag.

Ansøgelse
Skrivelse
Beregning
Tilbageleveringsplan
5 Tegninger
2 Tegninger af 3/1
1 Skrivelse 7/11 92

N. D. J.-No. 262 97
9 Bilag. + 2

396/97 = 412/97 = 514/97 = 1986/97 = 2263/97

86/97 400-674/97 97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshusmed Bageri, Kald, Privet, adgang Skur.

paa Matr.-No. 39 Andreasdalsveien

Indleveret 12te Decembr 1896. Attesteret 15de Juni 1896

Overendes Hr. Opmand og Sekretær med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Fu. kan tillades Ophold af Skadelige Reguleringsbestemmelser eller paakrævende Sanitære Hensyn er noget at bemærke.

Christiania den 14de Decembr 1896.

Intet at bemærke

Theodor Gallis.

Overendes den aarde Sundheds Commissionen.

Christiania, den 14de Decembr 1896.

772/96

780/96.

Sundheds commissionen har fattet saadan

Beslutning:

"Forsaavidt der søges om Dispensation fra Bygnings Lovens § 39, anbefales denne ikke.
Paa Grund af Pavtenes Beliggenhed ligesaa ved Vinduet Vaaningsrum og Stalden korte Afstand fra Vaaningsrum og Kjøkken vil Beboerne ikke kunne undgaa at føle Stank og Sundhedscommissionen antager ligeledes at det vilde være nødvendigt at forbyde de tilstødende Vaaningsrum Benyttelse."

Christiania Sundhedscommission den 21de Decembr 1896.
Paa dens Vegne:

Hr. Bygn. Insp. i 6te Distrikt. Indkommen 23/12 96.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pedersen Jansson Arkitekter AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO
post@kparkitekter.no

Dato: 05032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503484-47 Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 39	Eiendom:	218/122
Tiltakshaver:	Byggkompaniet AS	Adresse:	Lallakroken 10, 0259 OSLO
Søker:	Pedersen Jansson Arkitekter AS	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

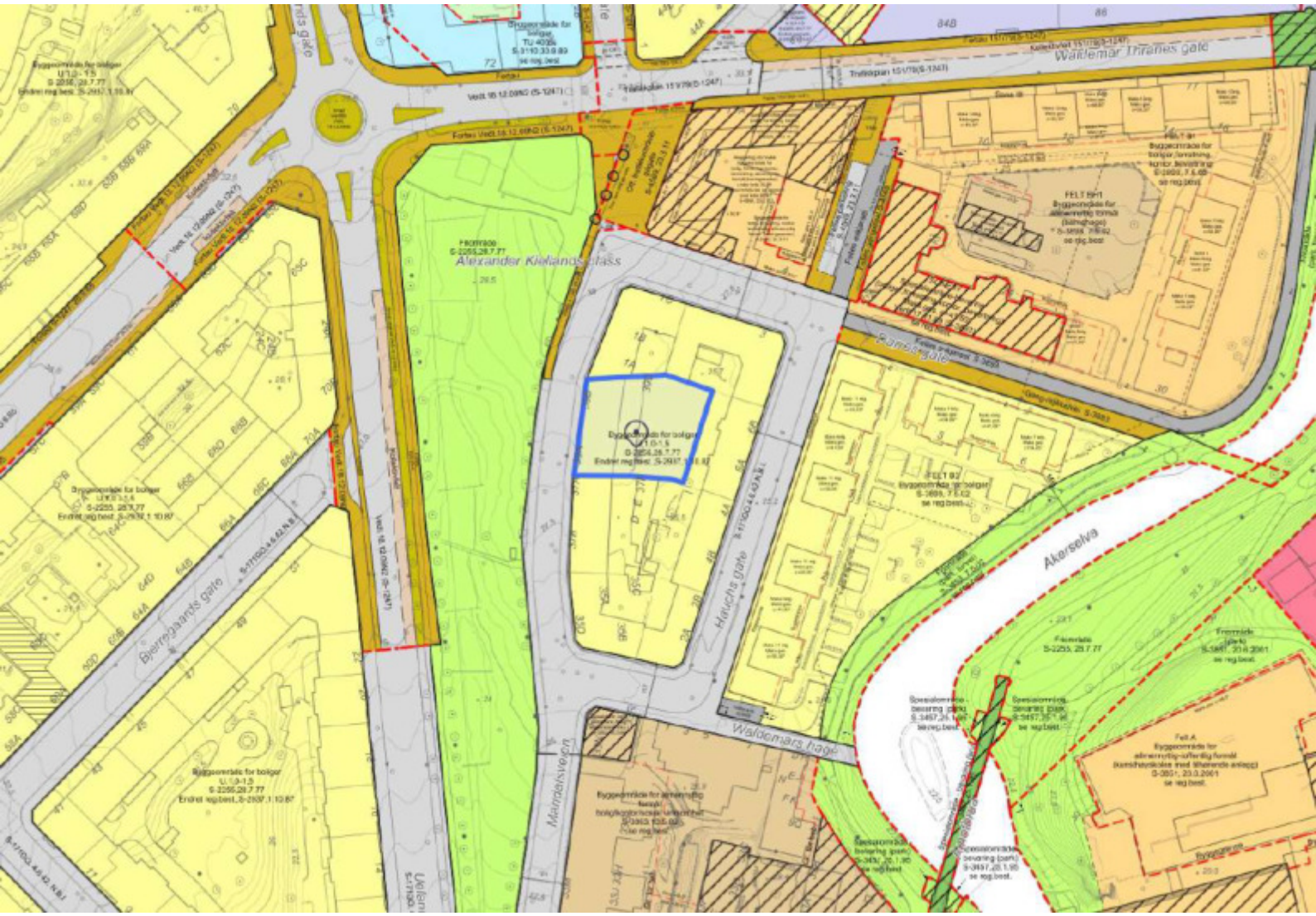
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Snekkerkompaniet, Sofiesgt. 60, 0168 OSLO


Waldemar Thranes gate
Alexander Kiellands plass
Pilestredet
Haugerud
Hauchs gate
Waldemars hage
Mandalsveien
Bjerregaards gate
Akerselva

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Maridalsveien 39C

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 290 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	9 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 51 barn	10 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Darres Gate	1 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	3 min
Apotek Kiellands Hus	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	3 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	1 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	6 min
SATS Ila	5 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

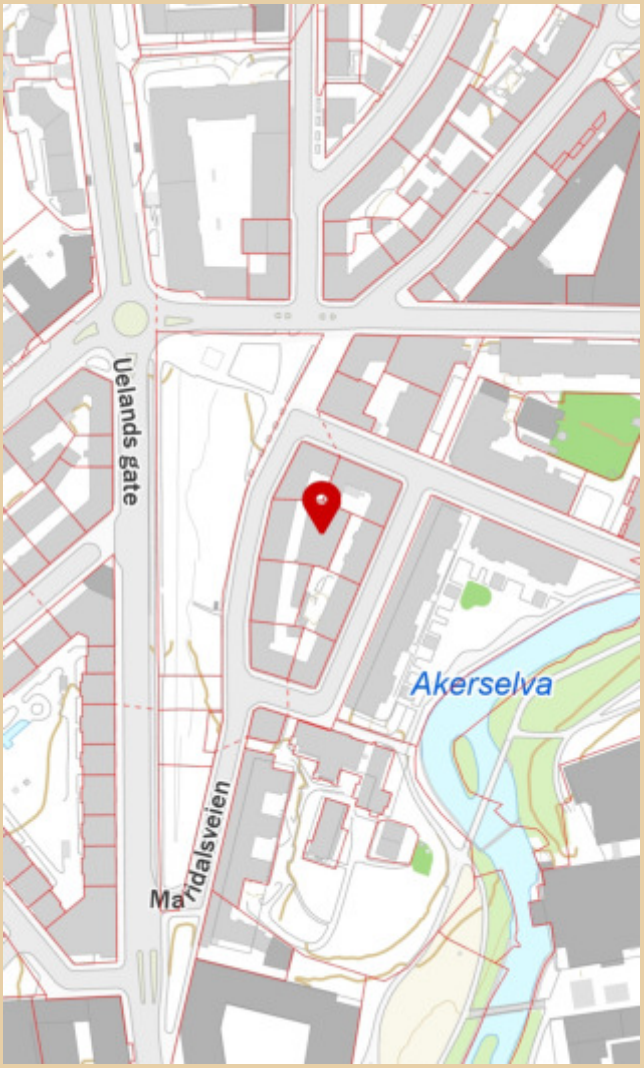
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
MARIDALSVEIEN 39C
Gnr. 218 Bnr. 122 Snr. 32 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0448

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Bjørn-Erik Braaten
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 41 58 82 32
E-post: bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater