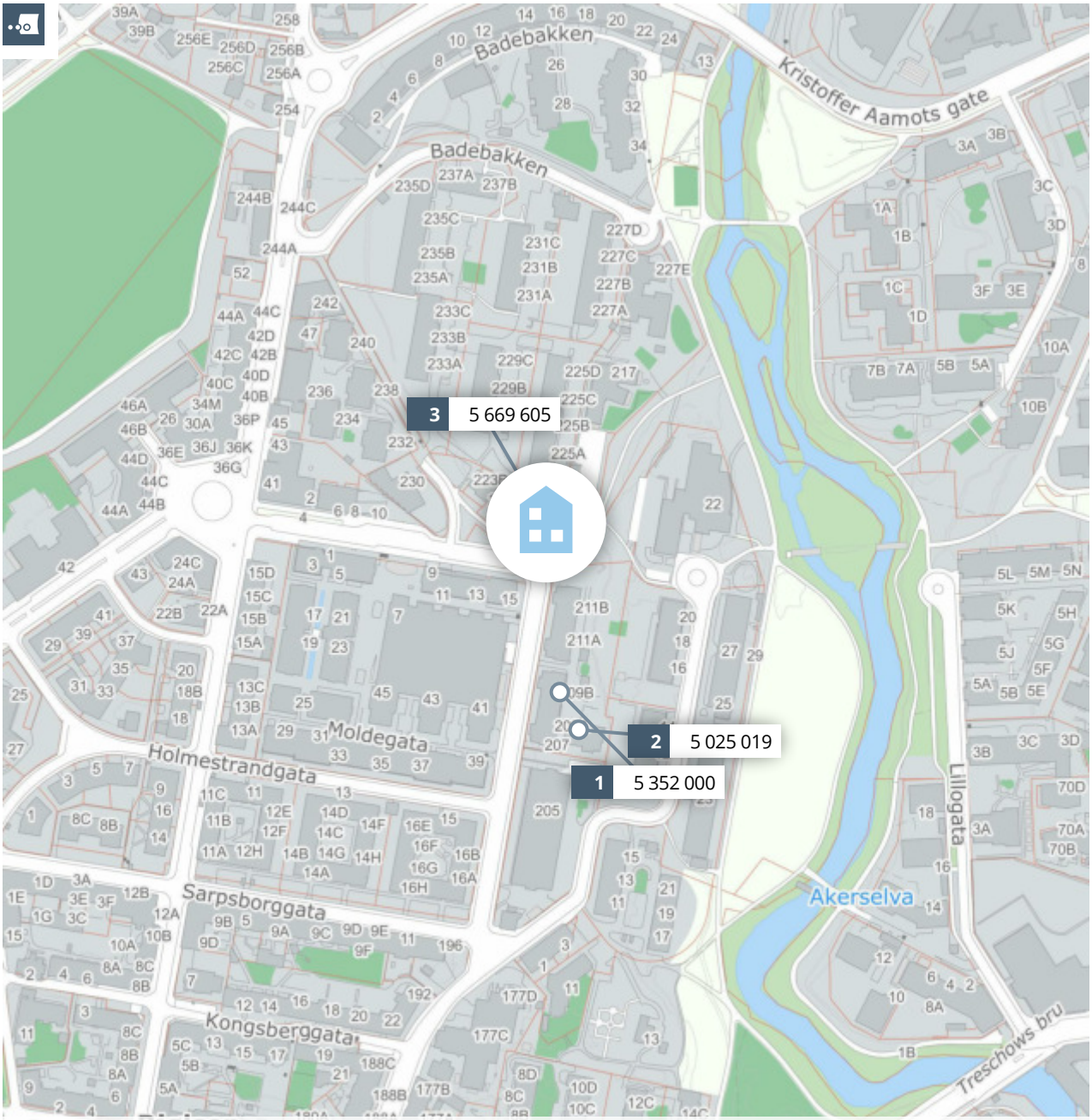
# MARIDALSVEIEN 221

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklaering_Signed.pdf
Boliginfo
Energiattest
husordensregler
786 Nye vedtekter fra 10.04.2019 DJN
20190164S4 ( 524587 ).pdf
Innkalling gen.forsamlling
Protokoll ordinær gen.forsamling
Protokoll ordinær gen.forsamling
Info
S-3609.pdf
S-3609.pdf
Reguleringskart_A3.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# MARIDALSVEIEN 221

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 14.04.2025

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: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Maridalsveien 221, 0467 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 222 BNR 132 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 5

Verdivurdert til

**3 550 000**

| 1 209 474 | 4 759 474 | 110 685 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 43 m² | 5 m² | 0 m² | 5 m² | 0 m² | 0 m² |
| Byggeår | | | | | | 2006 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 9 696 |
| Formue | 3 268 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

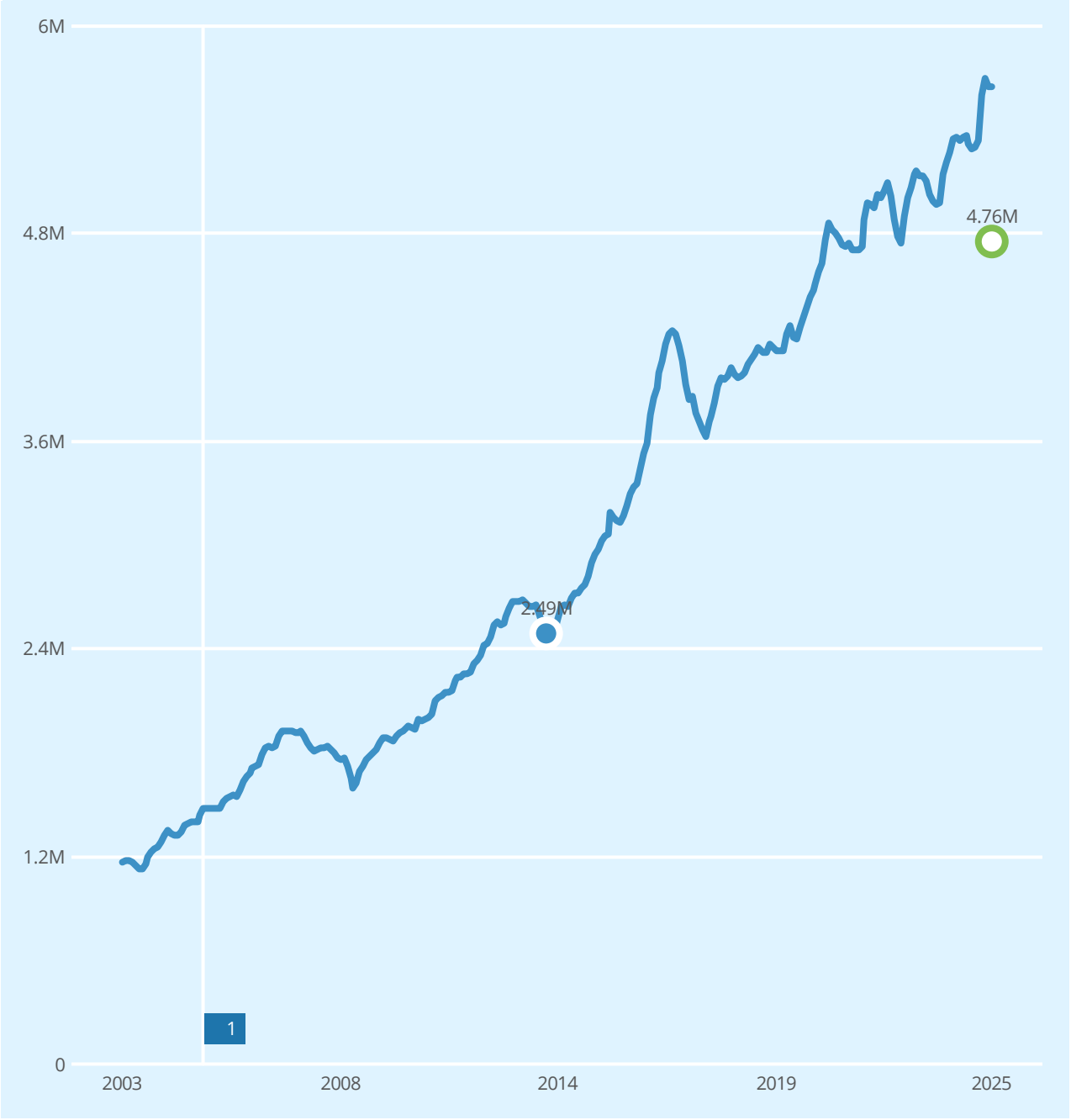
| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Maridalsveien 209 B<br>41 m² 2005 4. etg 1 sov | 01.07.2024 | 4 700 000 | **5 200 000** | 152 000 | 5 352 000 | **130 537** |
| 2 Maridalsveien 207<br>40 m² 2005 4. etg 1 sov | 05.11.2024 | 4 550 000 | **4 875 000** | 150 019 | 5 025 019 | **125 625** |
| 3 Maridalsveien 221<br>43 m² 2006 5. etg 1 sov | 25.02.2025 | 4 900 000 | **5 600 000** | 69 605 | 5 669 605 | **131 851** |

En meget fin leilighet med solrik beliggenhet og hyggelig utsyn mot Akerselven
Leiligheten inneholder: Entré, bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

- Lys & attraktiv 2 roms.
- Solrik balkong på ca 4 kvm.
- Balkongen har morgensol og litt på kvelden.
- Heis i bygget
- Mulighet for leie av garasjeplass.(venteliste )
- Rikelig med skapplass.
- Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Lys og deilig stue med utgang til balkong.
- Pent flislagt bad med varmekabler.
- Badet har opplegg for vaskemaskin.
- IN ordning.
- Leiligheten disponerer bod i felles kjeller.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Varmtvann inkl.
- Ingen forkjøpsrett.
- God planløsning.

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

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.10.2013 | 06.11.2013 | 21.01.2014 | 1 050 000 | 1 050 000 | 1 443 389 | 2 493 389 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. tg 2 samt fellesgjeld

## Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 5 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.2M
**4 954 000** Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

## Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5.9M
5.6M
**5 510 000** Salgspris i snitt
**5 176 000** Prisantydning i snitt
5.0M
4.7M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 7% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**120 263** BJØLSEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**116 780** Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

**110 685** Maridalsveien 221
Totalpris 4 759 474

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Maridalsveien 221, 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 132

Andelsnummer 102

**Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²**




**Befaringsdato:** 01.04.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25130 **Referansenummer:** VN8225

**Autorisert foretak:** Takst & Interiørpartner AS

**Vår ref:** Espen Tønsaker Aas

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Takst & Interiørpartner AS

**Rapportansvarlig**


Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 102 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

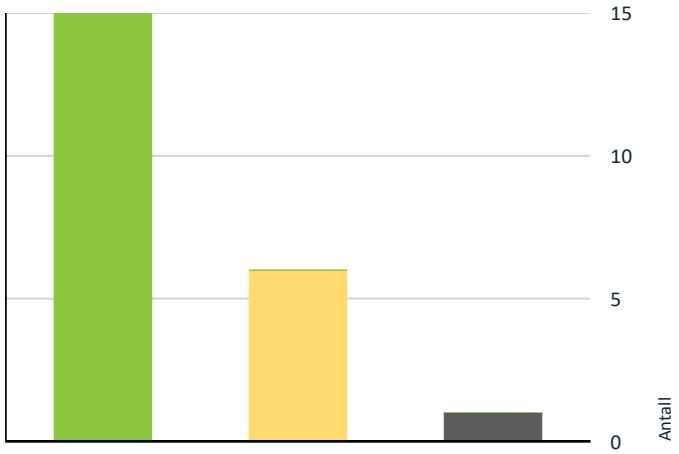
**Leilighet i blokk**

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og selger. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i blokk

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BLOKK

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | I forbindelse med vannlekkasje i 2024 ble det lagt nytt gulv i stue og entré. Gulvet på soverommet ble lagt nytt i forbindelse med vannlekkasjen i 2017. Begge arbeidene ble utført i regi av Recover. |

## UTVENDIG

### Bygning, generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Teglsteinsfasader og utfyllende vegger i bindingsverk med panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

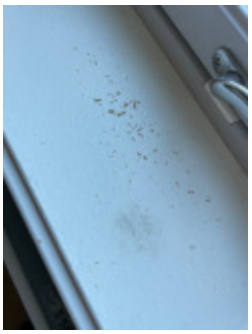
Det er heis i blokken.

### TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2005. Litt slitt vinduspost på soverom. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



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

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 5,4 m².
Treheller på balkongen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,49 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 0 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

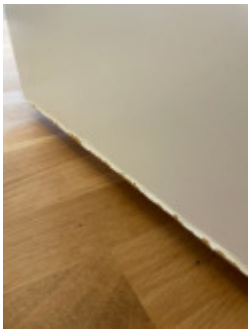
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fuktskjolder nederst på baderomsdøren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold/utskiftning må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap i entré.
Normal funksjon på garderoben.

## TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

# VÅTROM

## 1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Flislagt baderomskabin fra byggeår. Produsert av Part AB.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.




## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Lakkerte stålplater på bad.
Det er ikke gjort fuktsøk med Protimeter MMS på badevegger siden dette er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Sprukne fliser på veggen i dusjen.
Noe ufagmessige silikonfuge i dusjen.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

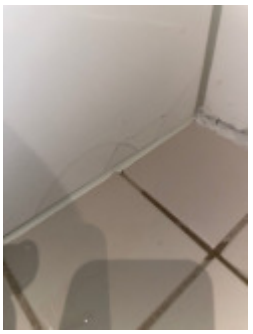
**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Sprukne fliser i dusjen bør bør byttes slik at det ikke kommer vanninntrenging i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport





## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk på bad.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Konsekvens/tiltak**
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med forheng, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

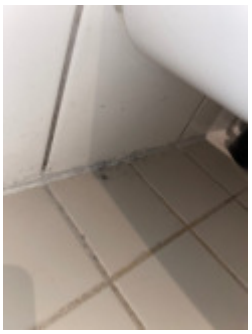
**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på bad, denne styres fra kjøkkenviften. Tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

SIGDAL kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, lys/lyslist under overskap, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er

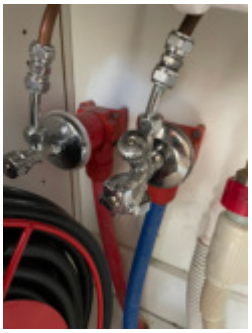
# Tilstandsrapport

ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Hovedstoppekraner plassert over tak på bad, disse fungerte ved testing.





Kjøkken






## TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert på soverom. Sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2006**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.**

   **Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.**

   **Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.**

   **Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Eier har fremvist samsvarserklæringer fra 2006 og2011.

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





## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Brannslange i underskap på kjøkken.**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.**





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

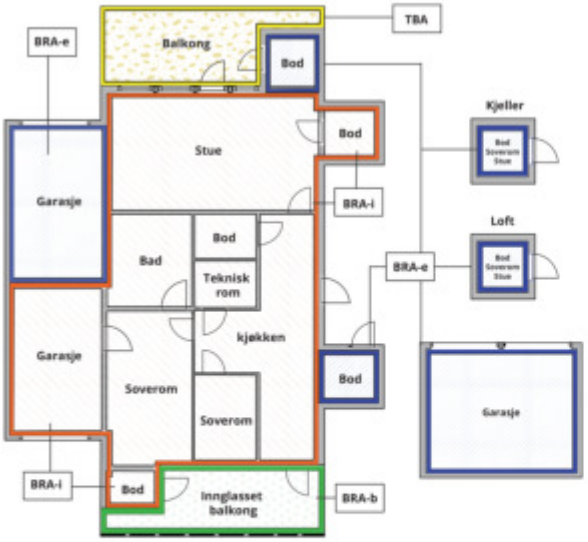
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i blokk

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | 43 | | | 43 | 5 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **43** | **5** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **48** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,65 m², merket med 102.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet i blokk** | 43 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.4.2025 | Trond Bratvold | Takstingeniør |
| | Carl Otto Skjelbred | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 222 | 132 | | 0 | 1927.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Maridalsveien 221

**Hjemmelshaver**
Maridalsveien 221 Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /MARIDALSVEIEN 221 BORETTSLAG | 989602772 | | Usbl, Tlf: 22 98 38 00. | Skjelbred Chen Cui |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
102

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet, like ved flotte Akerselva. Her får du en perfekt kombinasjon av rolig beliggenhet og kort vei til butikker, kaféer, turstier, parker og offentlig kommunikasjon. Det er ca 7 minutters gange til Nydalen hvor du finner BI, T-bane, vinmonopol, Nydalen Bryggeri & Spiseri, Peppes Pizza og etter hvert Norges største kino. Går du noen få minutter lenger kommer du til Storo Storsenter som huser ca 130 butikker og spisesteder.

**Adkomstvei**

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Bebyggelsen**

Borettslagsleilighet beliggende i 1. etasje bestående av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring. Pr. tlf. & e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Viste og ga oppl. på befaringen | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Elektronisk utgave. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.04.2025 | |
| 2 | 07.04.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VN8225

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Horisont (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 155250043 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Chen Skjelbred |

| Gateadresse |
| --- |
| Maridalsveien 221 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0467 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93122550

## 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

Beskrivelse: Sprekker i enkelte fliser på badet.

Document reference: 155250043

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært tilbakeslag i kjøkkenvask i 2017 og 2024. Årsaken var tilbakeslag fra hovedstammen da den nesten var tett. Hovedstammen er eid av sameiet og er felles avløpsrør for leilighetene over.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørlegger var hyret inn av sameie. Sameie har dokumentasjon.

Arbeid utført av: Rørlegger Sentralen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elarbeider i boligblokk etter kontrakt

Arbeid utført av: PartAB og Guriby

Filer

Samsvarserklæring elektro Maridalsveien 221.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se dokument samsvarserklæring elektro Maridalsveien 221

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250043

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mottatt varsel om bygningsbesiktelse. Det skal utføres spregningsarbeider i forbindelse med Statnetts Tunneltrasé. Hensikten med besiktelsen er å dokumentere tilstanden på bygningen og sjekke om tiltak må settes inn for å hindre at mulige skader oppstår. Besiktelse vil skje 12.12.25.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250043

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155250043

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Chen Cui Skjelbred | 7956e01996d9eaf4062902<br>5354d5e3d325429fa6 | 09.04.2025<br>20:32:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 155250043

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# BOLIGINFO

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Maridalsveien 221 borettslag | V³r ref.: | 786/102 | Fødselsdato eier: 28.08.1990 |
| MARIDALSVEIEN 221 | Type: | Borettslag frittst³ende | |
| 0467 OSLO | Eiere: | Chen Cui Skjelbred | |
| Organisasjonsnr: 989 602 772 | Andelsnr: | 102 | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 9 696

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag | 95 |
| | Renter | 323 |
| | Avdrag IN-l³n | 1 555 |
| | Renter IN-l³n | 5 281 |
| | Felleskostnader | 2 243 |
| Tilleggsytelser: | Internett | 199 |

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 1 209 474 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 1 209 474 |
| Klient ajourf. l³n: | 43 277 002,65 | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 24 271 488 |

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12114148790, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 27.03.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 27.03.2025: 20 066 236

Andel av saldo: 1 139 868

Første termin: 30.09.2014Første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 31.03.2052 )

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale p³l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 12132241781, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 27.03.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 27.03.2025: 4 205 252

Andel av saldo: 69 606

Første termin/første avdrag: 29.12.2023 ( siste termin 29.12.2051 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³dette l³net

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vibeke Strøm

Adresse: Maridalsveien 221

Postnr/-sted: 0467 OSLO

Telefon: Mob.: 90655968

E-post: m221brl@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2025

Utest³ende saldo: 0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Maridalsveien 221 borettslag | V³r ref.: | 786/102 | Fødselsdato eier: 28.08.1990 |
| MARIDALSVEIEN 221 | Type: | Borettslag frittst³ende | |
| 0467 OSLO | Eiere: | Chen Cui Skjelbred | |
| Organisasjonsnr: 989 602 772 | | | |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 1 209 474 | Andre inntekter: | 232 |
| Annen formue: | 3 268 | Utgifter: | 67 494 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 102 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| G³rds/bruksnr: | 222/132 |
| Bygningstype: | Blokk |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Klp Skadeforsikring AS | Polisenr: | 17359 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |
| Systeml³s: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

Borettslaget har noen garasjeplasser som kan leies. Det er pr. dags dato venteliste p³ disse plassene, og interesserte bes henvende seg til styret for³ sette seg p³ venteliste.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Maridalsveien 221 borettslag | V³r ref.: | 786/102 | Fødselsdato eier: | 28.08.1990 |
| MARIDALSVEIEN 221 | Type: | Borettslag frittst³ende | | |
| 0467 OSLO | Eiere: | Chen Cui Skjelbred | | |
| Organisasjonsnr: 989 602 772 | | | | |

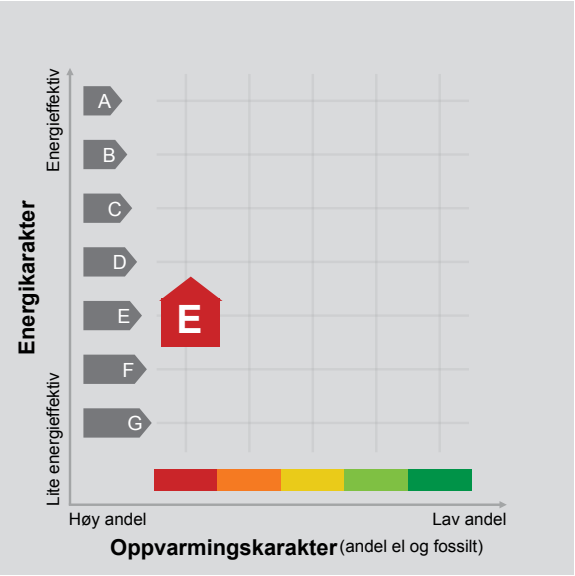
## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Maridalsveien 221 |
| Postnummer | 0467 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 222 |
| Bruksnummer | 132 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81735085 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-104953 |
| Dato | 09.04.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 2 556 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 2 556 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## 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)

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Luft kort og effektivt**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2006 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 48 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

# HUSORDENSREGLER

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# MARIDALSVEIEN 221 BRL

**§1. FORMÅL**
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

**§2. GENERELT**
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

**§3 RO**
3,1 Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro mellom kl.23.00 og 07.00 alle ukens dager. Dette er hjemlet i Borettslagsloven.
Skal man holde selskap, skal nabovarsel henges opp på tavlene, hvor det opplyses leilighetsnr. og telefonnr, slik at man enkelt kan kontakte festansvarlig. Uansett skal det være rolig etter kl. 23.00. Vær spesielt oppmerksom på sommerstid med verandadøren åpen, at lydene sprer seg mye lettere. Ta hensyn.

3,2 **Banking, boring, sliping** og bruk av støyende verktøy er **kun** tillatt mellom **kl. 09.00 og kl.19.00 på hverdager og kl 09.00 og 18.00 på lørdager og dag før helligdag. På søndager og helligdager** er det **ikke** tillatt med noen form for oppussing som er til sjenanse for øvrige beboere. I forbindelse med oppussing, skal man umiddelbart gjøre rent etter seg i alle fellesrom, slik som korridor, trapper, heis og ved inngangspartiet hvis oppussingen har ført til rusk og rask på disse stedene.
Ved høyt lydnivå skal balkongdører og vinduer være stengt.

**§4 FELLESAREALER**
4,1 Fellarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillat å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
Fellesarealene skal ikke være oppsamlingsplass for søpleposene som er klar til kasting. Dette medfører unødig vond lukt som tilslutt sprer seg via ventilasjonsanlegget.
Vinduer, trapper og liknende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

4,2 All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger,

blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Det er **kun** tillatt å bruke selvvanningspotter på balkongene. Dette for at skittent blomstervann ikke skal renne ned til naboene under.
Balkonggulvet skal støvsuges, ikke vaskes slik at skittent vann renner ned til naboene under.
Bruk askebeger med lokk ute på verandaene, da vi har hatt store problemer med alt for mange sneiper som blåser/kastes ned til de som bor under. Husk at det kan medføre brann å kaste brennende sneiper ut fra verandene og fra gesimsene.

4,3 Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Presisering til denne paragraf:
Banking og risting av tepper skal ikke foregå på fellesareal. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkongene.
Sykler i fellesarealer henvises til anviste plasser ,brl.sykkelbod eller egen bod.

**§5. SKILTING/NØKLER**
5,1 Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for å innhente aksept fra styret før utleie finner sted.Andelshaver sørger også for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrèdør skal forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt med klistremerking på postkassene.

5,2 Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Send mail til m221brl@gmail.com og opplys nøkkelnr.
Kostnader vedrørende bestillingen faktueres andelshaver direkte.

**§6. SØPPEL**
Vi har kildesortering og alle må forholde seg til dette og legge papir i papircontainerne og øvrig søppel i sine respektive godt knyttede poser i de andre containerne. Spesialavfall skal leveres til egnede mottak av andelseierne selv og **ikke** settes i søplerommet, da renholdsarbeiderne ikke tar med seg dette.
Søppelposer skal ikke plasseres i fellesgangene da dette fører til sjenanse og vond lukt for naboene.

**§7. UTLEIE AV EGEN BOLIG**
Det skal søkes styret før utleie finner sted. Styret har egne søknadsskjemaer som sendes ut på forespørsel. Borettslagsloven gir adgang til 3 års utleie under visse forutsetninger.

**§8. DYREHOLD**
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

**§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER**
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via m221brl@gmail.com Anonyme henvendelser behandles ikke.

**§10. AVLØPSSYSTEMET**
Det er strengt forbudt å kaste noe annet enn toalettpapir i toalettene. Det er andelshavernes ansvar å påpeke dette for husstanden og eventuelle leieboere. Andelshaveren vil bli avkrevd utgiftene til rensing av kloakkpumpen i kjelleren, hvis denne blir tett, grunnet kasting av bleier, ansiktsservietter, bind, tamponger o.l.

**§11. GARASJEANLEGGET.**
Det er ikke tillatt å oppbevare organisk materiale i garasjeanlegget, dvs. alt utenom dekk. Ta kontakt med styret vedr. leie av parkeringsplass.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på facebook, oppslagstavle eller pr. mail når det er mest hensiktsmessig. Det er andelshvernes ansvar å få med seg informasjonen som sendes ut. Dette innebærer å informere styret om korrekt mailadr. og at alle går inn på facebook og trykker på likerknappen, slik at man får tilgang til informasjonen styret sender ut. All informasjon som etter loven skal sendes pr. post, gjøres etter forskriften.

Oslo 20.10.2011
Styret.

786 NYE VEDTEKTER FRA 10.04.2019 DJN 20190164S4 ( 524587

# VEDTEKTER

**for**
**Maridalsveien 221 borettslag org.nr: 989 602 772**

Vedtatt på generalforsamling 11.mai 2016.
Erstatter vedtekter av 10.april 2019.

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Maridalsveien 221 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2.2 Sameie i andel

(1) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

### 2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overdrar borettsinnskuddet.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

## 3 Borett og bruksoverlating

**3-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**3-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan

nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 4 Vedlikehold

**4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, balkongdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l, samt sørge for å holde balkong, balkongdører og vinduer fri for snø.

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

(5) Uteplass foran leiligheter i 1.etasje vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Terrassen skal beises en gang pr år, og senest to måneder etter styret har oppfordret til dette. Styret kan få arbeidet utført på andelseiers regning dersom andelseier ikke oppfyller sin plikt. Andelseier er ansvarlig for at brenn- og eksplosjonsfarlige stoffer, slik som gassbeholdere til grill ol, installeres og oppbevares forsvarlig. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjeller eller garasje.

(6) All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Vedlikehold og utskiftning av slikt utstyr skal bekostes av den enkelte andelseier.

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

(8) Ved bruk av borettslagets forsikring må andelseier dekke egenandelen fra forsikringsselskapet dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter.

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

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Skader som ikke meldes styret innen rimelig tid og som på grunn av dette fører til at borettslaget ikke får kostnadene dekket av

forsikringsselskap eller leverandør, kan belastes andelseier.

**4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige endringer**
(1) Andelseier har ikke anledning til å gjøre endringer på områder hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar, slikt som felles ledninger og rør, bærende konstruksjoner, ventilasjon, fasade og lignende.

(2) Ved oppussing av kjøkken og bad skal andelseier søke styret på forhånd dersom brannskiller, membraner, bærende konstruksjoner og felles rør berøres. Andelseier er ansvarlig for at nødvendige godkjenninger fra kommunen foreligger, og bærer selv alle kostnader. Andelseier er også ansvarlig for at arbeidene utføres fagmessig.

## 5 Pålegg om salg og fravikelse

**5-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**5-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**5-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6 Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**6-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7 Styret og dets vedtak

**7-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer med minimum ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

**7-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**7-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 8 Forretningsførsel

(1) Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

## 9 Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag.

# INNKALLING
# GEN.FORSAMLLING



**INNKALLING 2025**

# Maridalsveien 221 borettslag

Tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00
Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

## Hørings- og stemmeperiode

Høringsperiode: 15.03.2025 10.00 - 18.03.2025 09.00

Stemmeperiode: 18.03.2025 12.00 - 20.03.2025 12.00

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

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

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 210.000 ,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

Det er relativt små leligheter i borettslaget og det bor flere familier med barn her. Videre er det ganske lytt mellom lelighetene.

Styret ønsker derfor å endre punkt 3.1 i husordensreglene til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

**Forslag til vedtak:** Husordensregel punkt 3.1 endres til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Gabler
Styremedlem, Linda A Støen
Styremedlem, Jonas Stene
Varamedlem, Anna Maria Manzetti

## 6.1 Valg av leder

Thomas Gabler ble valgt som styreleder for ett år i fjor. På valg.
Vibeke Strøm stiller til valg for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Vibeke Strøm velges som styreleder for 2 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas Stene ble valgt for 2 år i 2023. På valg.

Thomas Gabler stiller til valg for 1 år.
Nina Renolen Brandtzæg stiller til valg for 2 år.

"Hei! Jeg har blitt engasjert og interessert den siste tiden i saker i borettslaget. To av fire styremedlemmer bor ikke her lenger, så forstår det kan være vanskelig å følge opp saker av den grunn. Jeg ser for meg å bo her i mange år fremover, og har kapasitet til å kunne drive med styrearbeid og møte/hjelpe beboere, og samtidig sikre videre sunn drift av borettslaget. Jeg jobber som regnskapsfører, så har god økonomisk forståelse for regnskap i ett borettslag. Håper dere vil vurdere meg som ett nytt styremedlem i Maridalsveien 221 Borettslag! Mvh Nina Brandtzæg"

**Forslag til vedtak:** Thomas Gabler velges for ett år.
Nina Renolen Brandtzæg velges for 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Maria Manzetti ble valg for ett år i fjor. På valg.
Øyvind Pernell Haugen stiller til valg for ett år.

**Forslag til vedtak:** Øyvind Pernell Haugen velges for ett år.

## 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Forslag til vedtak:** Borettslaget velger styreleder som delegat til Usbls generalforsamling.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **625 171** | **941 326** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 233 726 | 421 850 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -777 648 | -419 112 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 109 891 | -318 892 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-434 030** | **-316 154** |
| **C. Disponible midler** | **191 141** | **625 171** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 207 418 | 1 113 293 |
| Kortsiktig gjeld | -16 277 | -488 122 |
| **C. Disponible midler** | **191 141** | **625 171** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

# Resultatregnskap 2024 Maridalsveien 221 borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 3 747 002 | 3 429 025 | 3 755 606 | 3 819 390 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 747 002** | **3 429 025** | **3 755 606** | **3 819 390** |
| **Sum inntekt** | | **3 747 002** | **3 429 025** | **3 755 606** | **3 819 390** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 25 380 | 24 675 | 25 000 | 25 380 |
| Styrehonorar | 2 | 180 000 | 175 000 | 180 000 | 198 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 185 585 | 186 737 | 245 000 | 220 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 205 092 | 287 267 | 172 501 | 262 400 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 465 641 | 402 116 | 459 000 | 521 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 6 188 | 5 938 | 6 500 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 10 933 | 331 | 4 000 | 8 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 634 803 | 325 520 | 192 000 | 243 400 |
| Revisjonshonorar | | 6 810 | 6 504 | 6 500 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 151 285 | 145 967 | 154 000 | 160 000 |
| Andre honorar | 8 | 25 400 | 24 161 | 19 000 | 18 000 |
| Kontorkostnad | | 42 | 0 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | | 353 227 | 379 551 | 385 000 | 134 000 |
| Salg og reklamekostnad | | 0 | 1 060 | 1 000 | 0 |
| Forsikring | | 189 255 | 251 872 | 253 000 | 215 120 |
| Andre kostnader | 9 | 6 512 | 2 842 | 2 000 | 5 500 |
| **Sum kostnad** | | **2 446 152** | **2 219 538** | **2 104 501** | **2 024 300** |
| **Driftsresultat før IN** | | **1 300 850** | **1 209 487** | **1 651 105** | **1 795 090** |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier | | 290 109 | 318 892 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter IN** | | **1 590 960** | **1 528 379** | **1 651 105** | **1 795 090** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 14 038 | 39 542 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 1 371 272 | 1 146 071 | 1 266 886 | 1 336 628 |
| **Netto finansposter** | | **1 357 233** | **1 106 529** | **1 266 886** | **1 336 628** |
| **Årsresultat** | | **233 726** | **421 850** | **384 219** | **458 462** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 233 726 | 421 850 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **233 726** | **421 850** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Maridalsveien 221 borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 3 | 114 581 330 | 114 581 330 |
| **Sum anleggsmidler** | | **114 581 330** | **114 581 330** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 13 306 | 2 765 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 615 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 14 338 | 613 768 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 179 774 | 496 145 |
| **Sum omløpsmidler** | | **207 418** | **1 113 293** |
| **SUM EIENDELER** | | **114 788 748** | **115 694 623** |

# Balanse 2024 Maridalsveien 221 borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 280 000 | 280 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **280 000** | **280 000** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 9 601 061 | 9 367 335 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **9 601 061** | **9 367 335** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **9 881 061** | **9 647 335** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 24 271 489 | 25 049 136 |
| Borettsinnskudd | | 42 830 000 | 42 830 000 |
| IN nedbetalt fellesgjeld | 11 | 37 789 921 | 37 680 031 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **104 891 410** | **105 559 167** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | -3 317 | 88 804 |
| Påløpne renter | | 7 348 | 10 891 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 246 | 388 427 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **16 277** | **488 122** |
| **Sum gjeld** | | **104 907 687** | **106 047 289** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **114 788 748** | **115 694 623** |
| Pantstillelser | 12 | 104 891 410 | 105 559 167 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Thomas Gabler<br>Styreleder | Jonas Stene<br>Styremedlem | Linda A Støen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Vi har et avvik på konto 2259 for nedkvittering av fellesgjeld på kr 18 620 666. Avviket skyldes at det ble opplyst og inpostert feil i 2011. Vi jobber i 2025 med å få tak i korrekt informasjon for å sikre riktig gjeldsredusksjon per eier og for borettslaget i sin helhet.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 404 952 | 1 309 560 |
| 3609 Leie parkering | 283 800 | 245 667 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 303 744 | 319 200 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 369 225 | 1 140 208 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 385 281 | 414 390 |
| **Sum** | **3 747 002** | **3 429 025** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 25 380 | 24 675 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 180 000 | 175 000 |
| **Sum** | **205 380** | **199 675** |

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

## Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygninger og tomt |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 114 581 330 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 114 581 330 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 114 581 330 |
| Anskaffelsesår : | 2006 |
| Antatt levetid i år : | |

Borettslaget består av 56 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 222, b.nr 132 i Oslo kommune. Eiertomt på 1927,20 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Veno forsikring oppdrag ID. 116566.

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 145 573 | 219 904 |
| 6340 Heisalarm | 0 | 31 555 |
| 6360 Annet renhold | 0 | 10 000 |
| 6361 Fast renhold | 32 881 | 0 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 3 311 | 6 399 |
| 6364 Matteleie | 17 629 | 16 559 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 4 125 | 0 |
| 6392 Containerleie/tømming | 1 573 | 0 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 0 | 2 849 |
| **Sum** | **205 092** | **287 267** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens HMS E-post | 6 188 | 5 938 |
| **Sum** | **6 188** | **5 938** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 5 305 | 0 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 5 628 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 0 | 331 |
| **Sum** | **10 933** | **331** |

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 7 646 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 370 696 | 107 924 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 1 910 | 20 738 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 4 249 | 8 750 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 32 757 | 94 848 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 17 858 | 0 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 13 028 | 31 338 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 43 921 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 10 000 | 10 000 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 0 | 35 207 |
| 6644 Fasade/balkonger | 4 075 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 90 915 | 6 569 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 45 395 | 2 500 |
| **Sum** | **634 803** | **325 520** |

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

## Note 8 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 19 151 | 16 973 |
| 6730 Teknisk honorar | 0 | 7 188 |
| 6750 Vakthold | 6 249 | 0 |
| **Sum** | **25 400** | **24 161** |

Konot 6714 gjelder IN avtale, rådgivning og årsmøte.

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 160 | 0 |
| 7770 Betalingskostnader | 2 912 | 2 310 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 627 | 849 |
| 7790 Andre kostnader | 279 | 0 |
| 7795 Husleietap | 534 | -318 |
| **Sum** | **6 512** | **2 842** |

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 280 000 | 0 | 280 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **280 000** | **0** | **280 000** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 9 367 335 | 233 726 | 9 601 061 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **9 367 335** | **233 726** | **9 601 061** |
| **Sum egenkapital** | **9 647 335** | **233 726** | **9 881 061** |

## Note 11 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **12132241781** | **12114148790** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2016 | 2008 |
| Rentesats: | 5.54 % | 5.54 % |
| Beregnet innfridd: | 29.12.2051 | 30.03.2052 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 038 000 | 68 501 330 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 269 936 | 20 779 200 |
| Avdrag i perioden: | 64 684 | 712 964 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **4 205 252** | **20 066 236** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 815 580 | 18 239 536 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 19 059 365 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 400 000 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 290 109 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **19 169 255** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **4 205 252** | **39 235 492** |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114148790 | 1 | 1 273 970 | 1 273 970 |
| | 1 | 1 206 919 | 1 206 919 |
| | 1 | 1 146 573 | 1 146 573 |
| | 2 | 1 139 868 | 2 279 736 |
| | 1 | 1 113 048 | 1 113 048 |
| | 2 | 1 106 343 | 2 212 686 |
| | 1 | 1 072 817 | 1 072 817 |
| | 1 | 997 385 | 997 385 |
| | 1 | 938 715 | 938 715 |
| | 1 | 911 895 | 911 895 |
| | 1 | 776 674 | 776 674 |
| | 1 | 771 087 | 771 087 |
| | 3 | 754 325 | 2 262 975 |
| | 1 | 737 562 | 737 562 |
| | 1 | 687 274 | 687 274 |
| | 1 | 268 204 | 268 204 |
| | 1 | 234 679 | 234 679 |
| | 1 | 201 697 | 201 697 |
| | 1 | 189 977 | 189 977 |
| | 1 | 161 108 | 161 108 |
| | 1 | 115 663 | 115 663 |
| | 1 | 83 814 | 83 814 |
| | 1 | 67 051 | 67 051 |
| | 1 | 62 860 | 62 860 |
| | 1 | 48 563 | 48 563 |
| | 1 | 47 447 | 47 447 |
| | 1 | 43 583 | 43 583 |
| | 1 | 43 315 | 43 315 |
| | 1 | 41 907 | 41 907 |

## Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 2 | 33 526 | 67 052 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132241781 | 1 | 107 316 | 107 316 |
| | 3 | 91 866 | 275 598 |
| | 9 | 90 703 | 816 327 |
| | 4 | 90 537 | 362 148 |
| | 1 | 88 212 | 88 212 |
| | 3 | 86 883 | 260 649 |
| | 3 | 86 218 | 258 654 |
| | 9 | 69 606 | 626 454 |
| | 12 | 64 124 | 769 488 |
| | 2 | 60 801 | 121 602 |
| | 9 | 57 645 | 518 805 |

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Vi har et avvik på konto 2259 for nedkvittering av fellesgjeld på kr 18 620 666. Avviket skyldes at det ble opplyst og inpostert feil i 2011. Vi jobber i 2025 med å få tak i korrekt informasjon for å sikre riktig gjeldsredusksjon per eier og for borettslaget i sin helhet.

## Note 12 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 62 061 410 |
| Innskuddskapital | 42 830 000 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **104 891 410** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **114 581 330** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Maridalsveien 221 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Maridalsveien 221 borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Thomas Gabler (sign.) | 26.02.2025 |
| Styremedlem | Linda A Støen (sign.) | 26.02.2025 |
| Styremedlem | Jonas Stene (sign.) | 26.02.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
N-3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Maridalsveien 221 Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 221 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Posten IN nedbetalt fellesgjeld i balansen er regnskapsført til kr 37 789 921. I tilhørende noteopplysninger er denne gjelden presentert i note 11 som kr 19 169 255. Boligselskapet har informert om differansen i note 0.

Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for posten IN nedbetalt fellesgjeld i balansen per 31. desember 2024, ettersom ledelsen i borettslaget ikke har fremlagt nødvendig dokumentasjon. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å justere dette beløpet.

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen, 7. mars 2025
KPMG AS



Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*

# Årsmelding 2024 - Maridalsveien 221 borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Gabler
Styremedlem, Linda A Støen
Styremedlem, Jonas Stene
Varamedlem, Anna Maria Manzetti

Styret i Maridalsveien 221 borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Maridalsveien 221 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Maridalsveien 221 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989602772

Maridalsveien 221 borettslag består av 56 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Borettslaget er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 17359. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Maridalsveien 221 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024.

Branntek. Brannvernrunde, kontroll av brannsikkerhet og nødlys i fellesområdene.
Branntek. Årskontroll av brannslokningsutstyr i fellesområdene.

Vaktmester: Kontroll av tak, kontroll bygninger, kontroll av vifter og kontroll av låser og dører i fellesområdene.
Vaktmester: Kontroll og service på ventilasjonsanlegg.

RørleggerSentralen: Årskontroll av VVS i fellesområdene.

Sulzer: Årskontroll av pumpe.

Motum: Årskontroll av heis.

Sollihøgda Portservice: Årskontroll av garasjeport.

GK Norge: Kontroll av vifter i avfallsrom
GK Norge: Bytte av motor til vifter til avfallsrom

## Styrets arbeid

Styrets hovedoppgave er å ivareta boligmassen, styre etter budsjett, sørge for et godt bomiljø og følge lover og avtaler. Vi har service- og rammeavtaler på alle driftsoppgaver og kontraktsoppfølging av avtalene er en viktig for styret.

Vi bruker HMS systemet Bevar HMS for å følge opp internkontroll og som årshjul for oppgaver styret utfører.

Vi fikk ny vaktmester fra 1 oktober, den forrige vaktmester pensjonerte seg. Renholder er fortsatt fra Gamle Oslo Servicecentral.
Viftene i avfallsrommet har fått ny motor og GK Norge har utført service og kontroll av viftene i avfallsrommet, røykvifte og vifter på taket.

Et ryddig og trygt bomiljø er viktig for oss alle og vi minner om at avfall ikke skal settes utenfor kontainere i avfallsrommet.

Til slutt vil vi takke vår nye rådgiver Rune Fredriksen. Rune gir gode råd, er lett å kommunisere med og hjelpsom.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# PROTOKOLL ORDINÆR GEN.FORSAMLING

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag torsdag 02.05.2024 kl. 12:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

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

**Vedtak:**
Valgt ble: Thomas Gabler

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Totalt: 14

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 180.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700

Styret ønsker å endre punkt 3.1 i husordensreglene til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle ukens dager.

**Vedtak:**

Forslag ikke vedtatt.

### 5.2 Endre tekst § 6 i husordensregler fra spesialavfall til farlig avfall

Spesialavfall er et utgått begrep, det heter farlig avfall.

**Vedtak:**

Vedtatt - Tekst § 6 i husordensregler endres til farlig avfall

### 5.3 §7 om utleie endres til å søke fra Bonabo

§7 endres til at søknad om utleie gjøres fra min side i Bonabo. Nå står det at styret sender ut skjema for søknad om utleie.

**Vedtak:**

Vedtatt - §7 endres til følgende tekst: Det skal søkes om utleie før utleien starter. Søknad gjøres fra min bolig i portalen Bonabo.

### 5.4 Husordensregel §12 Informasjon opprettes

Siste avsnitt i husordensreglene er om informasjon men mangler §.

Dette endres til §12. INFORMASJON

Videre endres avsnittet til:

Informasjon fra styret og USBL sendes til andelshavere pr. epost og i portalen Bonabo. Det er andelshavernes ansvar og få med seg informasjon som sendes fra styret og USBL.

**Vedtak:**

Vedtatt - §13. INFORMASJON opprettes i husordensreglene og tekst endres til foreslått tekst.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

Thomas Gabler ble i fjor valgt for ett år.
På valg - Tar gjenvalg for ett år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Thomas Gabler for ett år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Linda A Støen ble valgt som styremedlem i 2022.
På valg - Tar gjenvalg i 2 år

**Vedtak:**

Valgt ble: Linda A. Støen for 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Maria Manzetti ble valgt som varamedlem i fjor.
På valg - Tar gjenvalg

**Vedtak:**

Valgt ble: Anna Maria Manzetti

## 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

**Vedtak:**

Valgt ble: Styreleder

# Protokoll for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Rune Fredriksen (sign.) | 08.05.2024 |
| Sekretær | Rune Fredriksen (sign.) | 08.05.2024 |
| Protokollvitne | Thomas Gabler (sign.) | 08.05.2024 |

# PROTOKOLL ORDINÆR GEN.FORSAMLING

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no.

Usbl representert ved Rune Fredriksen var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 17

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

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

**Vedtak:**
Valgt ble: Thomas Gabler

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering
Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Totalt: 17

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 210.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

Det er relativt små leligheter i borettslaget og det bor flere familier med barn her. Videre er det ganske lytt mellom lelighetene.

Styret ønsker derfor å endre punkt 3.1 i husordensreglene til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 7
Antall stemmer mot: 6
Antall blanke stemme: 2

Antall stemmer på sak: 15

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

Thomas Gabler ble valgt som styreleder for ett år i fjor. På valg.
Vibeke Strøm stiller til valg for 2 år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Vibeke Strøm for 2 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas Stene ble valgt for 2 år i 2023. På valg.

Thomas Gabler stiller til valg for 1 år.
Nina Renolen Brandtzæg stiller til valg for 2 år.

"Hei! Jeg har blitt engasjert og interessert den siste tiden i saker i borettslaget. To av fire styremedlemmer bor ikke her lenger, så forstår det kan være vanskelig å følge opp saker av den grunn. Jeg ser for meg å bo her i mange år fremover, og har kapasitet til å kunne drive med styrearbeid og møte/hjelpe beboere, og samtidig sikre videre sunn drift av borettslaget. Jeg jobber som regnskapsfører, så har god økonomisk forståelse for regnskap i ett borettslag. Håper dere vil vurdere meg som ett nytt styremedlem i Maridalsveien 221 Borettslag! Mvh Nina Brandtzæg"

**Vedtak:**

Valgt ble: Thomas Gabler for 1 år.
Valgt ble: Nina Renolen Brandtzæg for 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Maria Manzetti ble valg for ett år i fjor. På valg.
Øyvind Pernell Haugen stiller til valg for ett år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Øyvind Pernell Haugen for ett år.

## 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**

Valgt ble: Styreleder

# Protokoll for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Rune Fredriksen (sign.) | 20.03.2025 |
| Sekretær | Rune Fredriksen (sign.) | 20.03.2025 |
| Protokollvitne | Thomas Gabler (sign.) | 20.03.2025 |

# INFO

Oslo

# S-3609

Endret reguleringsplan med reg.best. for Maridalsveien 227E m.fl. som omreguleres fra tomt for off.bygning (barnehage),friområde og byggeomr. for boliger til byggeomr. for off./allmennyttig formål (barnehage), byggeomr. for boliger (garasjer),fellesomr.

**Vedtaksdato:** 29.10.1997

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 199605971

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** 671396

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN 227 E M. FL.**

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

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (barnehage)
- byggeområde for boliger (garasjer)
- fellesområde (felles avkjørsel, parkering)

§ 3. Barnehagen kan ha et bruksareal på maksimum 720 $m^2$ som skal plasseres innenfor den viste grense for bebyggelse. Det kan bygges i maksimum en etasje. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Barnehagen kan benyttes til utleie og nærmiljøaktiviteter for distriktet.

§ 4. Fellesområdet er felles for gnr 222 bnr 135, 137, 139, 141, 131, 126 og 206.

§ 5. Garasjeanlegget kan oppføres i maksimum en etasje og med inntil 30 plasser. Utformingen og terrengarrondering/beplantning må tilpasses tilstøtende friområder.

§ 6. Barnehagen skal ha parkeringsplasser i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 10 % av p-plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 7. Bebyggelsen skal sikres mot støy i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforhold skal tilfredstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv nr IK - 39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

S-3609.PDF

Oslo

# S-3609

Endret reguleringsplan med reg.best. for Maridalsveien 227E m.fl. som omreguleres fra tomt for off.bygning (barnehage),friområde og byggeomr. for boliger til byggeomr. for off./allmennyttig formål (barnehage), byggeomr. for boliger (garasjer),fellesomr.

**Vedtaksdato:** 29.10.1997

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 199605971

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** 671396

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN 227 E M. FL.**

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

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (barnehage)
- byggeområde for boliger (garasjer)
- fellesområde (felles avkjørsel, parkering)

§ 3. Barnehagen kan ha et bruksareal på maksimum 720 $m^2$ som skal plasseres innenfor den viste grense for bebyggelse. Det kan bygges i maksimum en etasje. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Barnehagen kan benyttes til utleie og nærmiljøaktiviteter for distriktet.

§ 4. Fellesområdet er felles for gnr 222 bnr 135, 137, 139, 141, 131, 126 og 206.

§ 5. Garasjeanlegget kan oppføres i maksimum en etasje og med inntil 30 plasser. Utformingen og terrengarrondering/beplantning må tilpasses tilstøtende friområder.

§ 6. Barnehagen skal ha parkeringsplasser i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 10 % av p-plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 7. Bebyggelsen skal sikres mot støy i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforhold skal tilfredstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv nr IK - 39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

S-3609.PDF

Oslo

# S-3609

Endret reguleringsplan med reg.best. for Maridalsveien 227E m.fl. som omreguleres fra tomt for off.bygning (barnehage),friområde og byggeomr. for boliger til byggeomr. for off./allmennyttig formål (barnehage), byggeomr. for boliger (garasjer),fellesomr.

**Vedtaksdato:** 29.10.1997

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 199605971

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** 671396

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN 227 E M. FL.**

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

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for offentlig / allmennyttig formål (barnehage)
- byggeområde for boliger (garasjer)
- fellesområde (felles avkjørsel, parkering)

§ 3. Barnehagen kan ha et bruksareal på maksimum 720 $m^2$ som skal plasseres innenfor den viste grense for bebyggelse. Det kan bygges i maksimum en etasje. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Barnehagen kan benyttes til utleie og nærmiljøaktiviteter for distriktet.

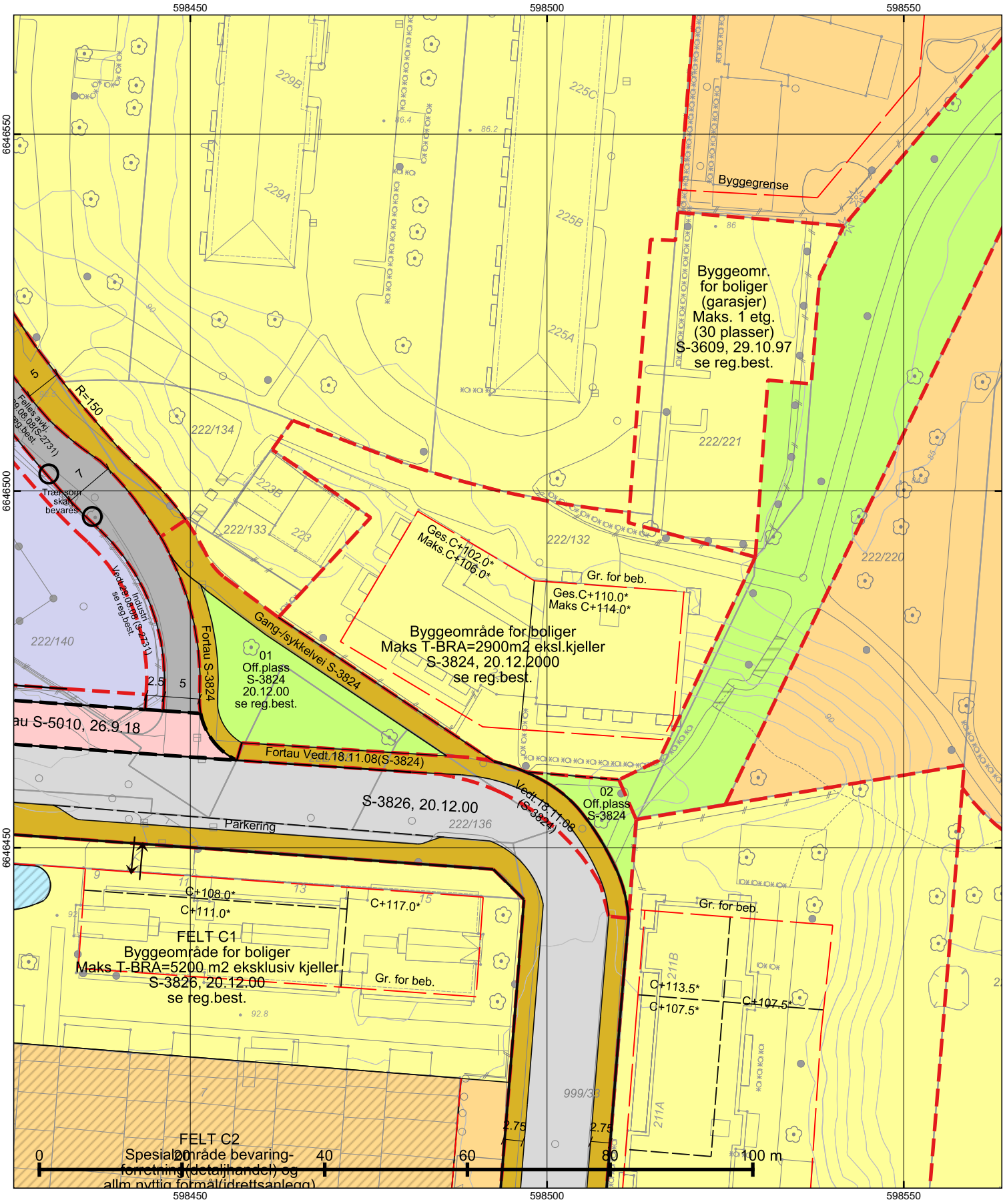
§ 4. Fellesområdet er felles for gnr 222 bnr 135, 137, 139, 141, 131, 126 og 206.

§ 5. Garasjeanlegget kan oppføres i maksimum en etasje og med inntil 30 plasser. Utformingen og terrengarrondering/beplantning må tilpasses tilstøtende friområder.

§ 6. Barnehagen skal ha parkeringsplasser i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 10 % av p-plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 7. Bebyggelsen skal sikres mot støy i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforhold skal tilfredstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv nr IK - 39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

REGULERINGSKART_
A3.PDF




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Byggesak**

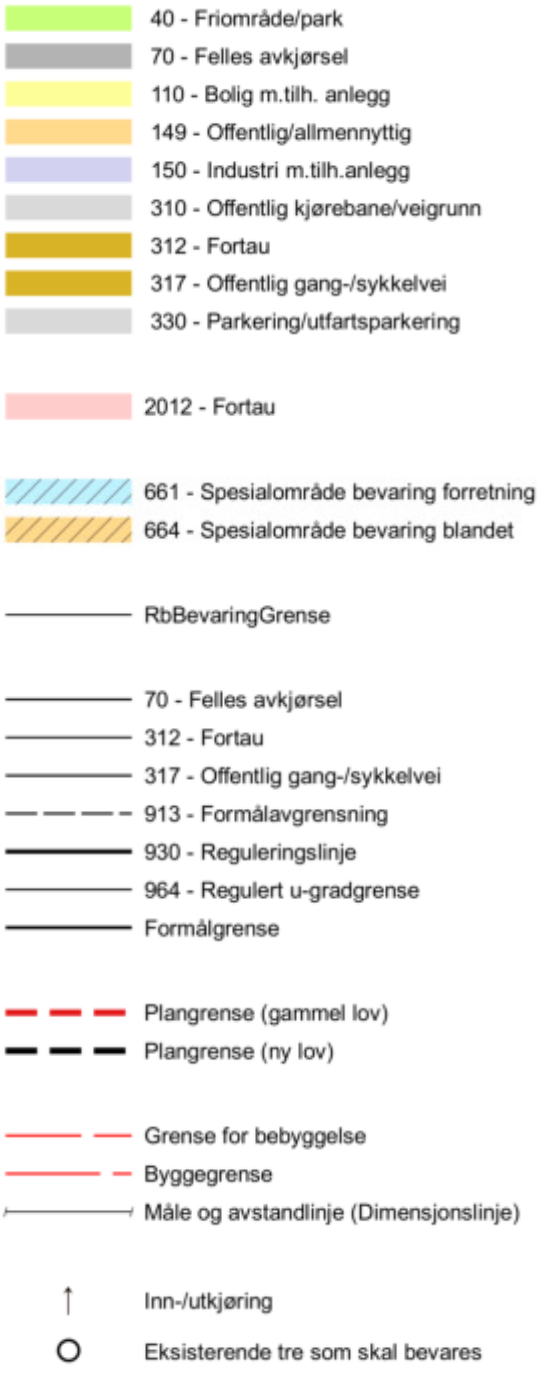
PlottID/Best.nr: 140373/ 86508629
Adresse: MARIDALSVEIEN 221
Gnr/Bnr: 222/132

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3006307
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Situasjonskart

**– Kartet er sammenstilt for: Byggesak**

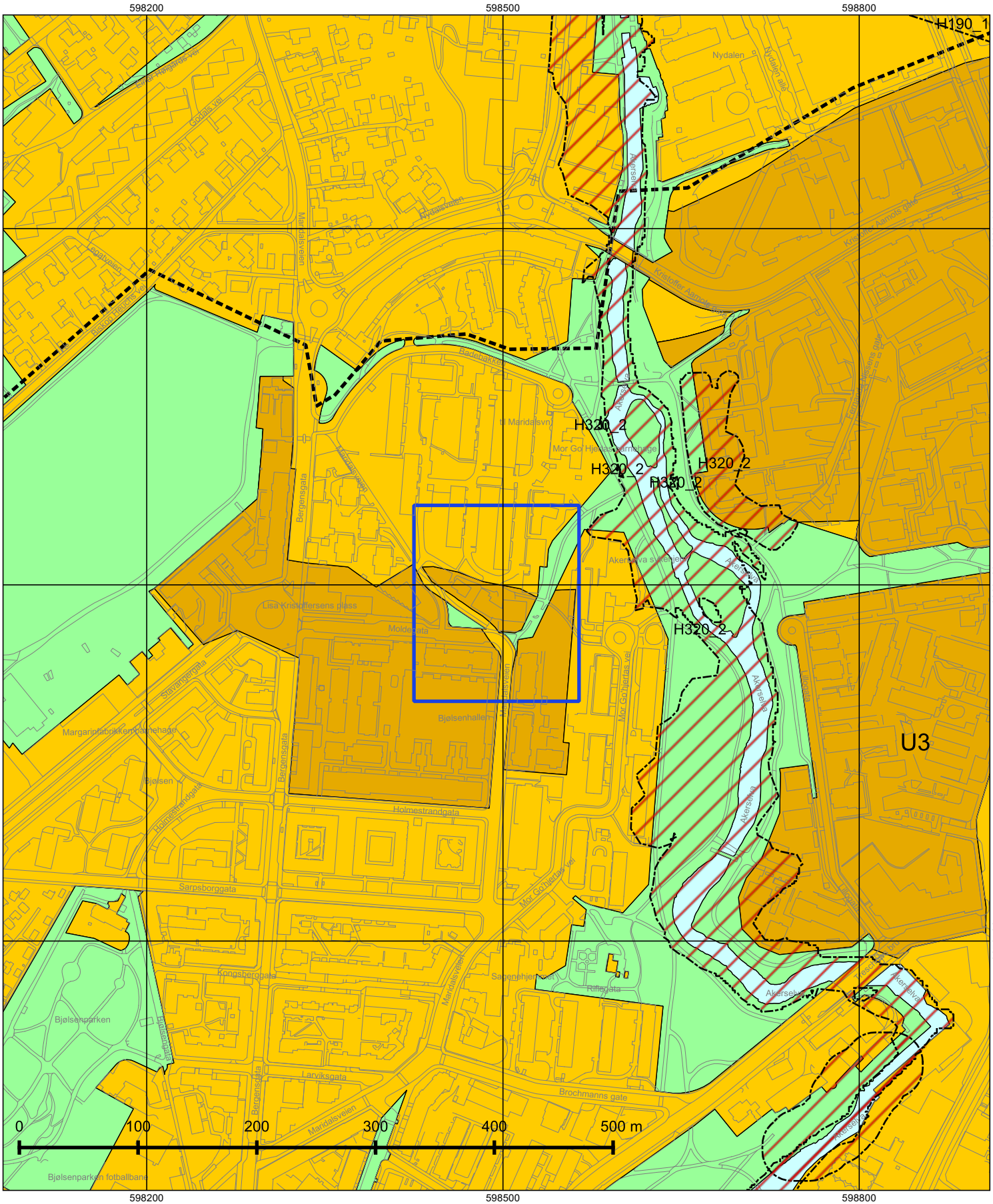
PlottID/Best.nr: 140373/ 86508629
Adresse: MARIDALSVEIEN 221
Gnr/Bnr: 222/132

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3006307
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140373/86508629
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3006307

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



# LØSØRE OG TILBEHØR

**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.

# BUD OG BUDGIVNING




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 221
Andelsnr. 102 Orgnr. 989602772 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
155-25-0043


**Meglerforetak:** Horisont Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Espen Tønsaker Aas

**Telefon / Mobil:** 22 70 19 20 / 90 96 60 76

**E-post:** espen.tonsakeraas@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