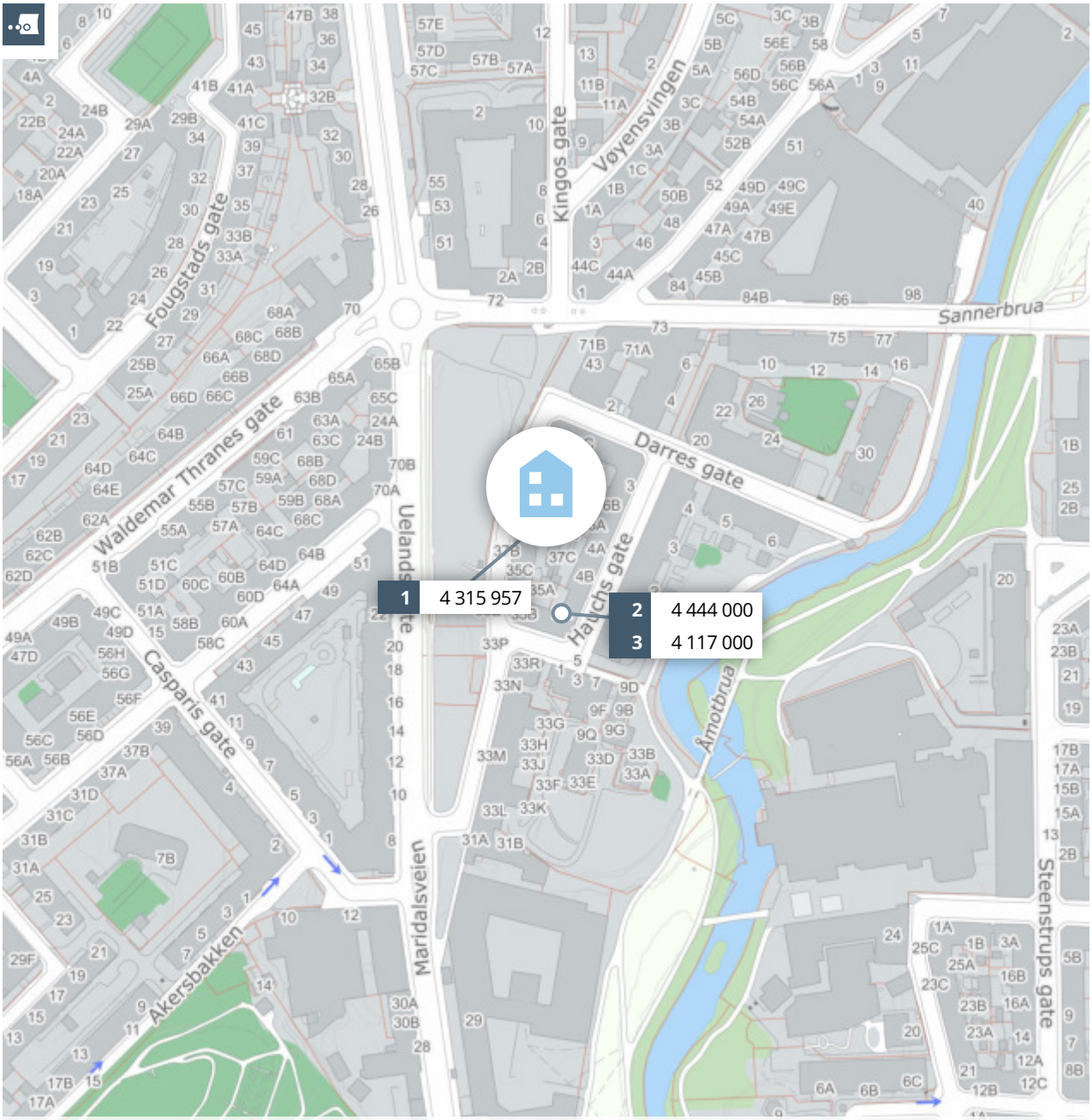
MARIDALSVEIEN 39B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering
MARIDALSVEIEN 39 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 28.03.2025

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: Benjamin Schøn.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maridalsveien 39 B, 0175 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 218 BNR 122 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 5

Verdivurdert til

4 000 000

19 163	4 019 163	114 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	2 250
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Maridalsveien 39 C 38 m² 1898	3. etg	1 sov	24.03.2025	4 300 000	**4 300 000**	15 957	4 315 957	**113 578**
2	Hauchs gate 2 A 35 m² 1897	2. etg	1 sov	29.07.2024	4 100 000	**4 260 000**	184 000	4 444 000	**126 971**
3	Hauchs gate 2 A 35 m² 1897	2. etg	1 sov	07.06.2023	3 800 000	**3 925 000**	192 000	4 117 000	**117 629**

Tiltalende og oppusset 2-romsleilighet med svært attraktiv beliggenhet. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Leiligheten er perfekt for de som ønsker bo midt i byen, samtidig som man har den rolige beliggenheten i indre gård. Baderom fra 2007. Kjøkkenet er flyttet ut til stue. God takhøyde på ca. 2,75 m. Vinduer fra 2017.

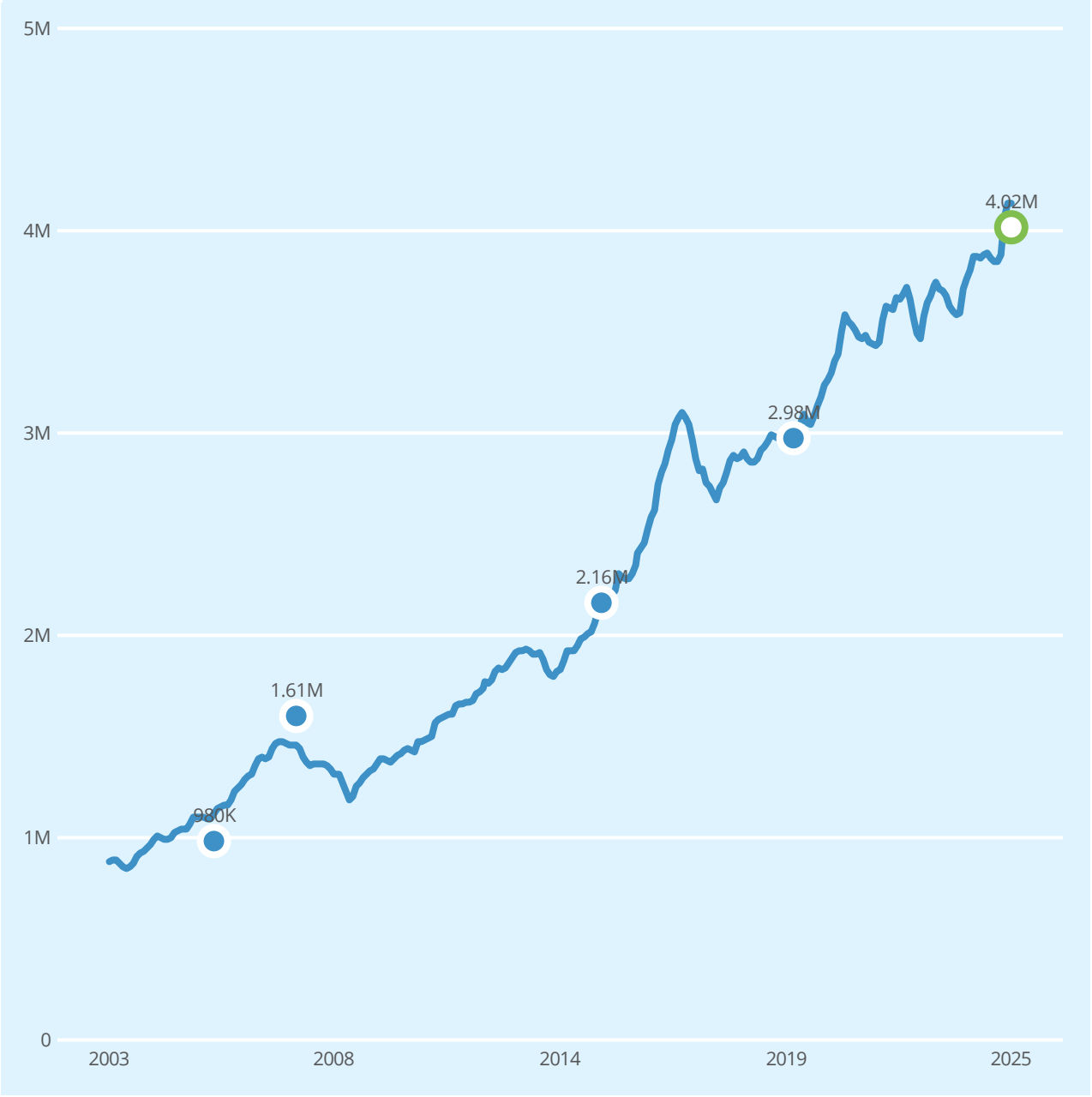
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

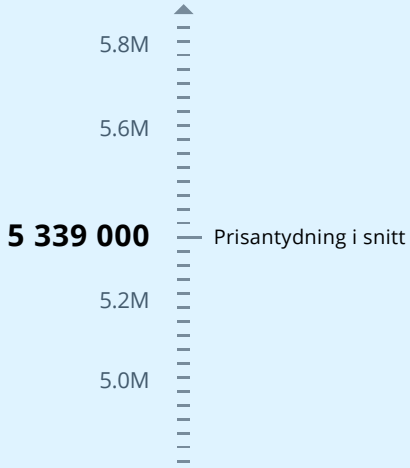


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.08.2019	05.11.2019	17.01.2020	2 950 000	2 950 000	26 000	2 976 000
31.01.2015	11.02.2015	27.03.2015	2 050 000	2 150 000	9 287	2 159 287
27.07.2007	06.08.2007	27.08.2007	1 450 000	1 605 000	-	1 605 000
03.08.2005	08.08.2005	29.08.2005	950 000	980 000	-	980 000

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

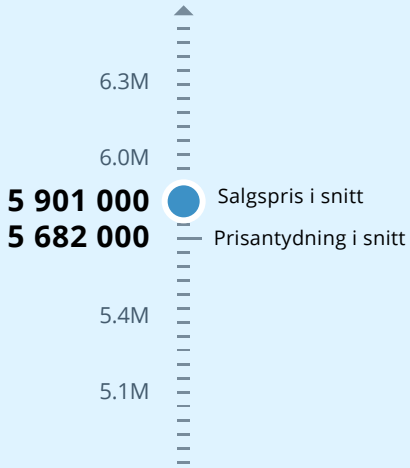


Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

47
leiligheter solgt

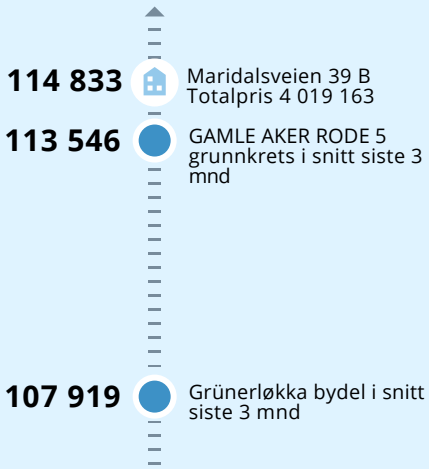


Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250184

Selger 1 navn
Ulf Kristian Bjønness

Gateadresse
Maridalsveien 39B

Poststed	Postnr
Oslo	0175

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke noe mer utover det som er kommentert i tilstandsrapport.

Document reference: 92250184

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke noe mer utover det som er kommentert i tilstandsrapport ref. Skjeve gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet defekt komfyrvakt i 2025 og merket opp sikringsskap.

Filer

Faktura - Boligelektriker .pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250184

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

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

Beskrivelse: Styret har opplyst om skjeggkre i en leilighet i D-oppgangen (ikke i B). April 2025

Document reference: 92250184

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: 92250184

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulf Kristian Bjønness	d7517f4958a04e0aa4b4b300f98a534f465632d7	21.04.2025 09:44:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250184

- 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

Tilstandsrapport

Maridalsveien 39 B, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 122, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 23.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25073 **Referansenummer:** KQ1606

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

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.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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

2-roms leilighet i 3.etasje.
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via panelovner, frittstående elektriske kilder og gulvvarme på bad.

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet er fra 2007.
Servantskap servantbolle på benk.
Speil på vegg over servant.
Belysning via downlights i himling.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Betonglignende plate på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr m/topp, og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

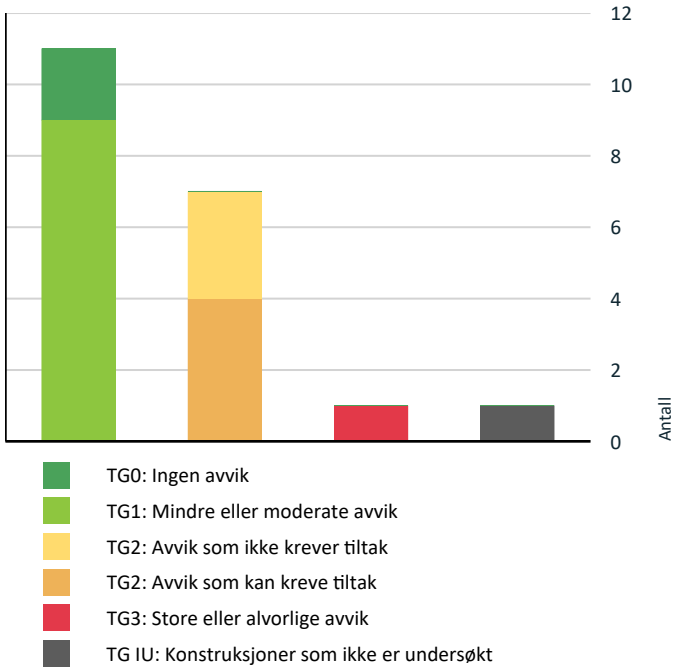
2-roms leilighet i 3.etasje:

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

Kjøkken er flyttet ut i stuen.

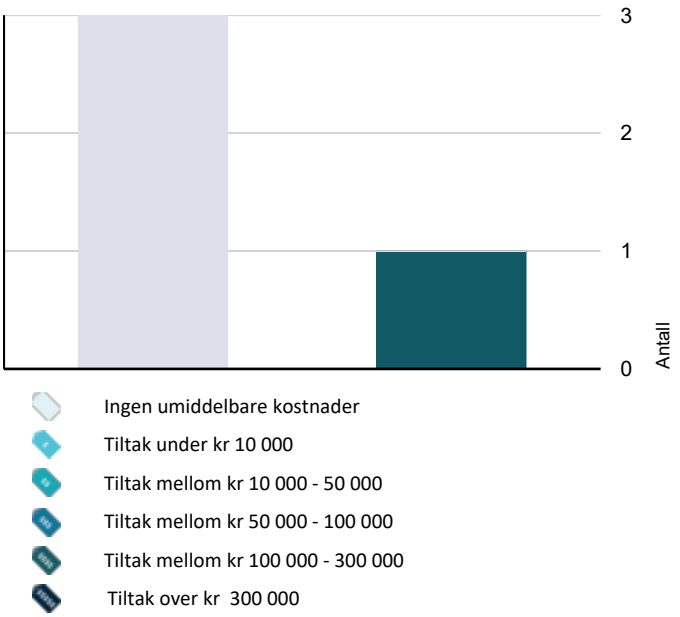
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE:



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 1 Dører

Brann- klassifisert entrédør (B30).
Døren er utstyrt med dørpumpe.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, med utvendig fasade som er pusset og malt.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
Takkonstruksjon av typisk saltakkonstruksjon.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1898 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,75 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvis er det registrert mindre sprekker i vegger.
Stedvis mindre riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i entré).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 30 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 22 mm gjennom hele rommet i entré.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte og folierte innerdører.

_____

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Plassbygd skyvedørsløsning med speilfront.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at baderommet er fra 2007.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet nærmer seg å ha overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger.

_____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet -
Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 57 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under flis.
Det er observert svertesopp i mykfug (dusjsonen), samt slitte flisfuger.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap servantbolle på benk.
Speil på vegg over servant.
Belysning via downlights i himling.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

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

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

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

En av spotterne er også defekte.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende. Lovlighet hvorvidt mekanisk avtrekk er tillat av sameiet er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (dusjsonen mot yttervegg, samt en massiv/kompakt innervegg som gjør det lite sannsynlig at man ved hulltaking vil kunne komme tilstrekkelig langt inn i konstruksjonen til å oppnå representative målinger.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Betonglignende plate på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr m/topp, og frittstående kjøleskap.

___

Da kjøkkenet er flyttet er det installert avløpspumpe i benkeskapet.
Det er på generelt grunnlag anbefalt å få utført service på slike pumpeløsninger hvert år.

___

Komfyrvakt er installert.
Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

___

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

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

___

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken.
Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket.

Det anbefales generelt å regelmessig inspisere synlige vannrør for å holde oversikt over deres tilstand





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

———

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

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

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

———

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 25 A og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

En av spotterne på baderommet er defekte.

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

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

---

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Skiftet defekt komfyrvakt", datert 2025-01-20

"Renovert gammelt kjøkken til soverom", datert 2021-03-22

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

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

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

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

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

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

———

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

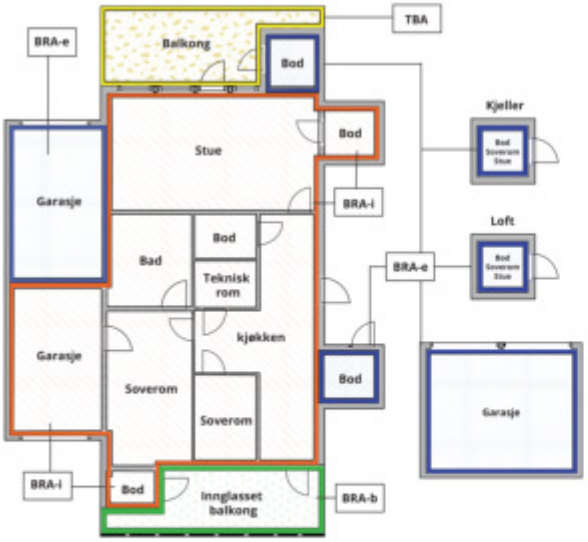
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

2-roms leilighet i 3.etasje:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	35			35	
Kjeller (bod)		3		3	
SUM	**35**	**3**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, og kjøkken/stue.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 2,5 m².

Boden er merket med nr 13.

___

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

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

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

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken er flyttet ut i stuen.

Brannceller

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

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

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende er oversendt av eier;

2020 - kjøkken flyttet ut til stue, og kjøkken gjort om til soverom. Arbeid utført av SSG Norge.
2020 - maling ny farge i leilighet, stue, gang og soverom. Arbeid utført av SSG Norge.
2025 - ny komfyrvakt og kursfortegnelse. Arbeid utført av boligelektrikeren

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 3.etasje:	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Ulf Kristian Bjønness	Kunde

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	122		13	994 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Maridalsveien 39 B

Hjemmelshaver
Bjønness Ulf Kristian

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0303

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært god beliggenhet på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger få meter fra parken på St. Hanshaugen. Kort vei til det meste av bydelens fasiliteter, som butikker, kaféer, nisjebutikker og restauranter.

I umiddelbar nærhet finner man Kiellands Hus, som er et trivelig lite nærsenter ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopol, bokhandel og apotek. For mer informasjon, se https://www.kiellandshus.no. På Kiellands plass finner man også hyggelige spisesteder som f.eks. Tranen, Gutta fra Calcutta, Colonel Mustard, Kasbah m.m.

Kort gange til St. Hanshaugen Senter med Rema 1000, postkontor, frisør og Plantasjen. Få minutter unna boligen finner du også et apotek og Coop Prix.

Det ligger også flere nisjebutikker i området. Blant annet Gutta på Haugen, den økologiske helsekostbutikken Røtter og klesbutikken Kool Kidz. Hyggelige kafeer og restauranter som Java, Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Baker Hansen samt Tranen med Åpent Bakeri (https://www.tranen.no) er også å finne i området.

Flotte grøntarealer like utenfor døren som fantastiske parken på St. Hanshaugen, Kubaparken og Ilaparken. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Bislett, SIO (Vulkan), SATS ILA, Pilates Room og CREW.

Fra boligen er det ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder m.m.

Om tomten

Felleseie tomt 994 m²

Inngang fra via felles gårdsrom. Gårdsrom er opparbeidet med asfalterte arealer og sykkelparkering.
Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 172,- pr. måned (kr. 26 064,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, med utvendig fasade som er pusset og malt.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
Takkonstruksjon av typisk saltakkonstruksjon.

Rammetillatelse - 12/12-1896
Tatt i bruk (GAB) - 15/06-1898
- I følge Norges Eiendommer.

———

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3309551			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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.

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

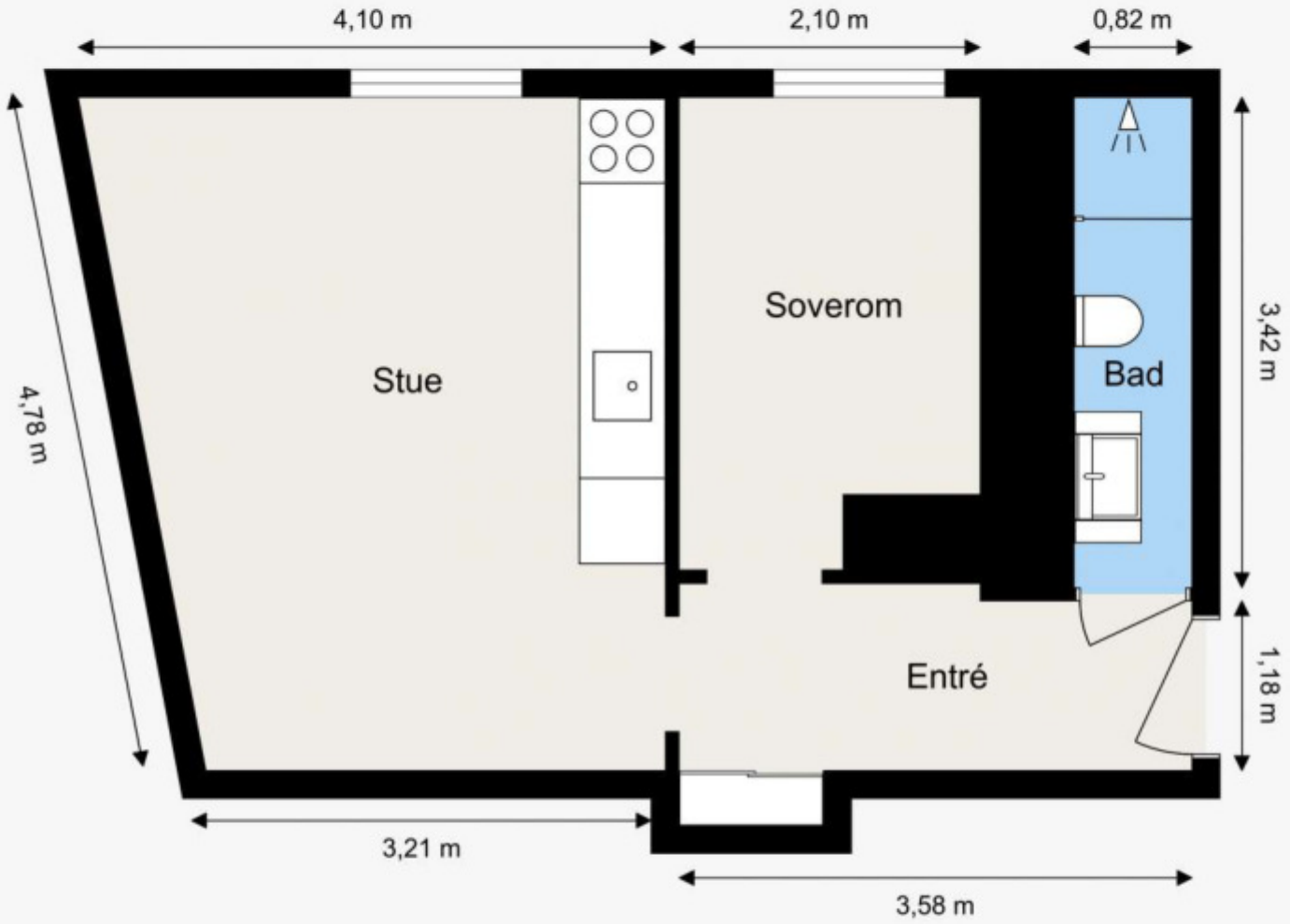
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/KQ1606

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



3. Etasje

Maridalsveien 39B

taksator

Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

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

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D		**Vår ref.:**	609/13	**Fødselsdato eier:**	04.01.1996
MARIDALSVEIEN 39 B		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO		**Eiere:**	Ulf Kristian Bjønness		
Organisasjonsnr:	990 022 445	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 172**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag		28
	Bredbåndsavgift		130
	Renter og avdrag		257
	Felleskostnader		1 757
Objekt:	Tillegg vaskeri (6091 - 7) (forfall hver 6. md.)	(750,00 i Des. 24)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	15 465	Gjeld siste årsoppg.:	15 957
Klient ajourf. lån:	1 159 618,86	Klient gj. s. årsoppg.:	1 094 476

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131858483, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 10.04.2025: 1 060 758

Andel av saldo: 15 466

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2031)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Linnea Kristiansen Lyngvær
Adresse:	Maridalsveien 39 B
Postnr/-sted:	0175 OSLO
E-post:	sameietmdv39@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	15 957	Andre inntekter:	1 397
Annen formue:	10 322	Utgifter:	1 225		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	218/122 - seksjon:13		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	993.9

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3309551

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D	**Vår ref.:**	609/13	**Fødselsdato eier:**	04.01.1996
MARIDALSVEIEN 39 B	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO	**Eiere:**	Ulf Kristian Bjønness		
Organisasjonsnr: 990 022 445				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Beboer melder selv skade på Protector.no, men kan kontakte styret ved behov for støtte/hjelp til å melde/oppfølging. Protector sender alltid bekreftelse til styret ved meldte skader.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

KONTAKTINFO TIL STYRET
Henvendelser til styret sendes mailadresse: sameietmdv39@gmail.com

UTLEIE
Gebyr ved salg er kr 750,- ved salg og kr 1000,- ved utleieue. Beløpet belastes av kjøper/utleier og faktureres megler/utleier ved salgsoppgjør/registering hos OBF.
Vi gjør oppmerksom på at det i følge sameiets vedtekter, må seksjonseier(e) søke skriftlig til styret om samtykke for eventuell utleie av seksjonen.
Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

FELLESVASKERI
Sameiet har fellesvaskeri i kjeller. Koster kr 1626,- pr år, betales halvårlig, og avtale må inngås med styret.
Boligselskapet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjeller i fremre bygg, med adkomst via oppgang A og B. Fellesvaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte ordensregler og man kan få tilgang til dette ved henvendelse til styret. Avtalen innebærer at seksjonseier betaler pant for selve nøkkelkortet samt et årlig leiebeløp for bruk av felles-vaskeriet. Nevnte pant og leiebeløp fastsettes av styret.

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

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Maridalsveien 39 A-D har gjort avtale med vaktmesterfirmaet Fortrinn fra 1.juli 2024.
Fortrinn ivaretar oppgavene forrige vaktmesterselskap hadde (m.m) knyttet til snømåking, grafittifjerning, ukentlig drift og orden, renhold av trappeoppganger, rapportering til styret av vedilkeholdsbehov o.l.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D	**Vår ref.:**	609/13	**Fødselsdato eier:**	04.01.1996
MARIDALSVEIEN 39 B	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO	**Eiere:**	Ulf Kristian Bjønness		

Organisasjonsnr: 990 022 445

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Annen informasjon:

Revidert 23.02.2021

Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

1. Formål

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

2. Ansvar

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

2.1 Sikkerhet

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

2.2 Vedlikehold av eiendom

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

2.3 Ansvar ved utleie

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

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

3. Ro

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

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

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

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

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

3.1 Støy som følge av vedlikehold

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Balkonger (verandaer)

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

6. Motorkjøretøy

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

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

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

7. Fellesvaskeri

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

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

8. Navneskilting

8.1 Postkasse

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

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

8.2 Ved utleie

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

8.3 Ringetablå

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

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

9. Nøkler

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

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

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

10. Avfallshåndtering

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

Grønn pose: Matavfall

Blå pose: Plastavfall

«Vanlig pose»: restavfall

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

Avfall må ikke plasseres utenfor avfallsbeholdere.

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

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

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

11. Dugnad(er)

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

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

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

12. Dyrehold

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

13. Henvendelser til styret

13.1 Valg av kommunikasjonsmedium

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

sameietmdv39@gmail.com

Brev – Styret/vaktmester har postkasse i oppgang A.

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

13.2 Utbedringer / forslag

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

13.3 Klager ved brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

14. Informasjon fra Styret

14.1 Oppslag

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

14.2 Notis i postkasse

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

14.3 Notis på strategiske plasser

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

14.4 Offisielle dokumenter til seksjonseiere

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

15. Brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

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

15.1 Konsekvens av brudd

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

16. Dispensasjon fra Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

17. Styrets ansvar

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

17.1 Særskilte rettigheter

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

Beløpet vil bli innkrevet av forretningsfører på vegne av sameiet

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 39

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

§1 – FORMÅL

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

§2 –FYSISK RÅDERETT

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

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

§3 –RETTSLIG RÅDERETT

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

§4 – SEKSJONSEIER – PLIKTER, FELLESKOSTNADER MV

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

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

§5 – VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

§6 – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER OG FORSIKRING

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

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

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

§7 – MISLIGHOLD

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

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

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

§8 – ÅRSMØTE

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

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

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

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

§9 – STEMMERETT – FULLMAKT

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

§10 – SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§11 – MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

§12 – STYRET

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

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

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

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

§ 13 – HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§14 – ENDRING I VEDTEKTER

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

§15 – REGNSKAP OG REVISJON

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

§16 – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§17 – VARMTVANN

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

§18 – BRUK AV SAMEIETS FORSIKRING

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

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

§19 - KORTIDSUTLEIE

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

Sameiet Maridalsveien 39

Oslo – 28.03.2017

Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.05.2024, kl 17:00

Sted: zoom

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

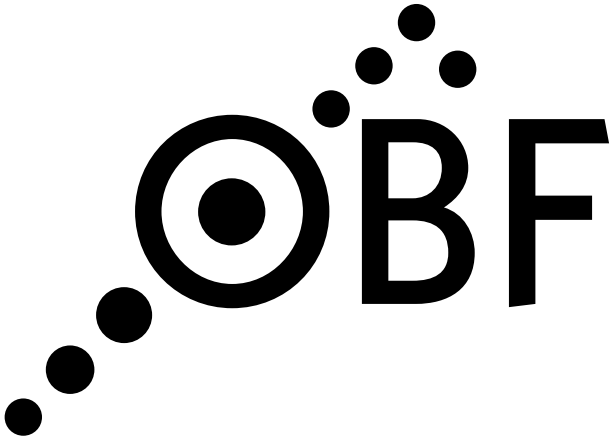
Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

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

    Oppgi passord: 872953

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

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

Husk:

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

Årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Tirsdag 28.05.2024, kl 17:00

zoom

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

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

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om arbeid knyttet til utskifting av vinduer

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

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om sameiet bytter revisor

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2024

Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sameietmdv39@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble siden sist årsmøte gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2021/2022:

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

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

2022/2023

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

Sjekket takrenner.

2023/2024:

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

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

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

Styrets arbeid i 2023

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

Kostnadsutvikling 2024

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

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

13.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



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

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

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

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Sted:_____, dato:_____

Linnea Kristiansen LyngvŋR	Robert Samir Kamrouna	Victoria Andersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Andre finansposter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Innest³ende p³ sŋrvilk³r

Av innest³ende p³ sŋrvilk³r er kr 1 000 bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - L³ n

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

L³ n

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

VEDLEGG



Til Årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Maridalsveien 39 A-D sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 238.193. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Til Seksjonseierne i Sameiet i Maridalsveien 39

Dato: 13.05.2024
Emne: Forslag om justering av styrehonorar

Kjære sameiere,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

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

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om arbeid knyttet til utskifting av vinduer

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om sameiet bytter revisor

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

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

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Vedtak:
Yockabed Kahsay ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Mathias Dahlstrøm ble valgt som varamedlem for 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

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

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

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

86/97 400-674/97 97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshusmed Bageri, Kald, Privet, adgang Skur.

paa Matr.-No. 39 Andreasdalsveien

Indleveret 12te Decembr 1896. Attesteret 15de Juni 1896

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

Christiania den 14de Decembr 1896.

Intet at bemærke

Theodor Gallis.

Overendes den aarde Sundheds Commissionen.

Christiania, den 14de Decembr 1896.

772/96

780/96.

Sundheds commissionen har fattet saadan

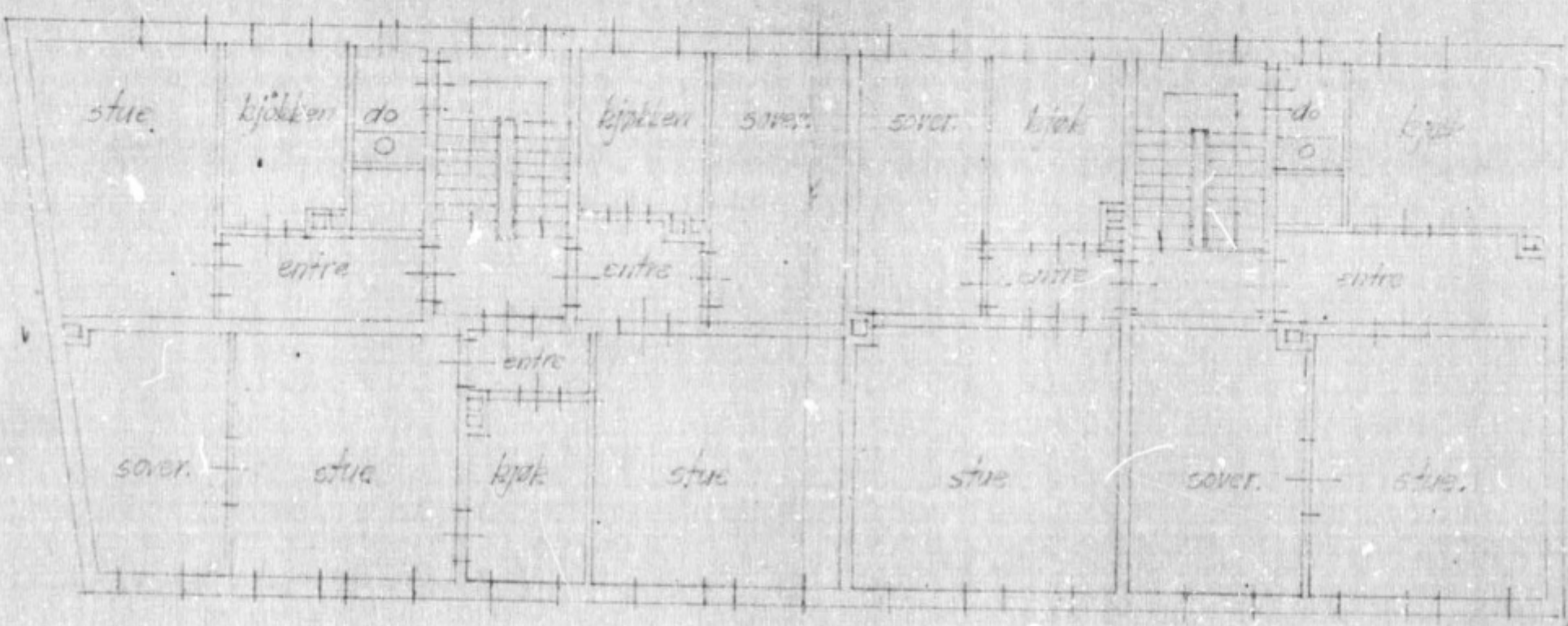
Beslutning:

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

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

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



311.

N.D.

BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 1202/45
OSLO

Tegnet: Juni 45

Haraldsveien 29
etasteplan 1:100
Skyggestudie

N. B.

BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 572/43
OSLO

A N M E L D E L S E.

3 bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg.

på matr.-nr. 39 Maridalsveien.

Innlevert 2. juli 1943. Attestert

OSLO BRANNVESEN
Inn. 2761 * -5. JUL 1943
Sak Brudeb. WW.-Bn.

Sendes Oslo brannvesen til uttalelse.

Oslo, den 3. juli 1943.

WW/AE. 2761/43.

Maridalsveien 39. Varmeanlegg.
Bygningssjefens påtegning 3/7-43.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Kjelenes heteflate er 4 m^2. Pipetverrsnittet er 430 cm^2
Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

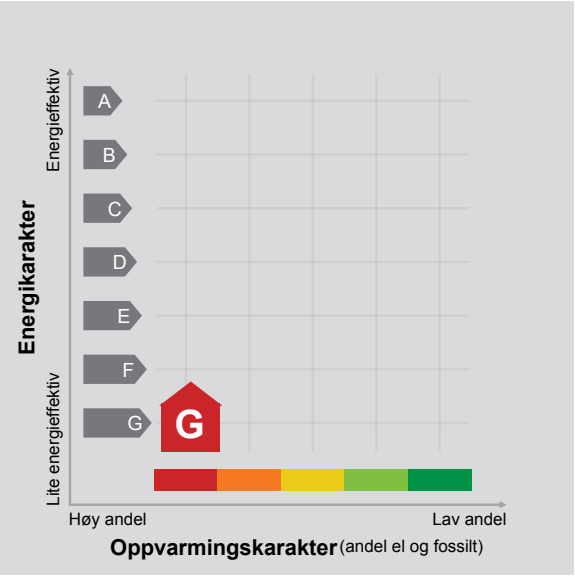
1. Vegg merket rød dobbeltstrek må utføres ildfast (1 st. mur eller 10 cm betong). Taket i fyrrommet må bekles med godkjent ildsikkert materiale (2 cm sementpuss på netting, 2 cm kivrom e.l.).
2. Dører til fyrrommet må gjøres ildsikre og selvlukkende i samsvar med vedlagte forskrifter.
3. Fyrrommet må skaffes friskluftstilførsel direkte fra det fri ved en kanal med lysåpning minst 140 cm^2. Kanalen bør munne ut ved golvet og må ikke være forsynt med spjeld eller rister som kan hindre trekken.
4. Pipen for fyringsanlegget må ikke oppta andre avtrekk. Hvor pipen passerer oppholdsrom bør pipevangene isoleres.
5. Med tilknytning til fyrrommet må det innredes et eget brenselsrom av tilstrekkelig størrelse.
6. Feieluker må være fritt tilgjengelige. Varmeførende rør o.l. må ikke legges slik at de på noen måte hindrer betjeningen av kjeleanlegget.
7. Ventilasjonsåpninger i pipen i de overliggende etasjer må gjenmures.

./.

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Steens A/S. Oslo.

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 39B
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536879
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-115047
Dato	05.05.2025



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

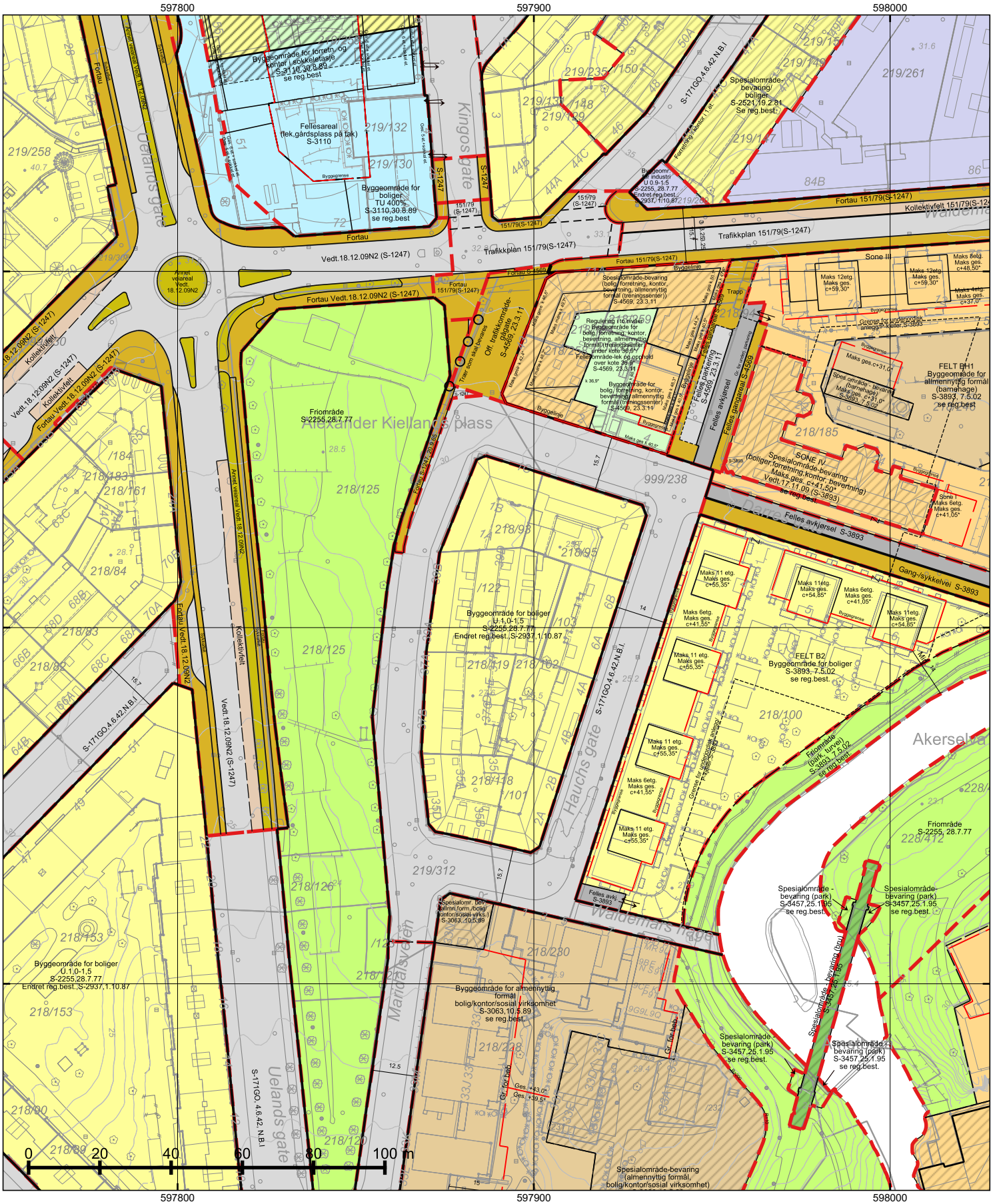
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141024/ 86509622
Adresse: MARIDALSVEIEN 39B
Gnr/Bnr: 218/122

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004746
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

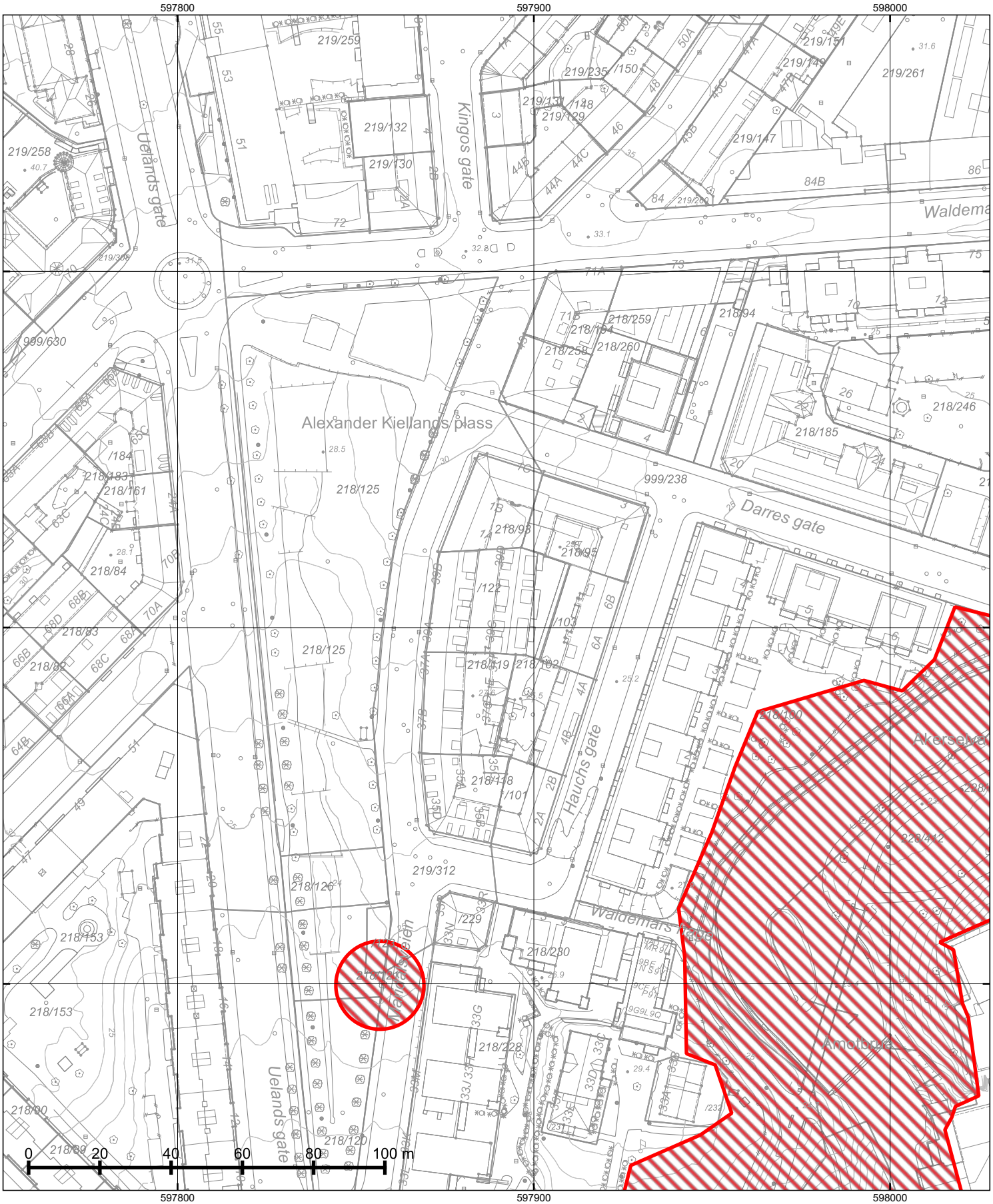
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- ○ Eksisterende tre som skal bevares

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

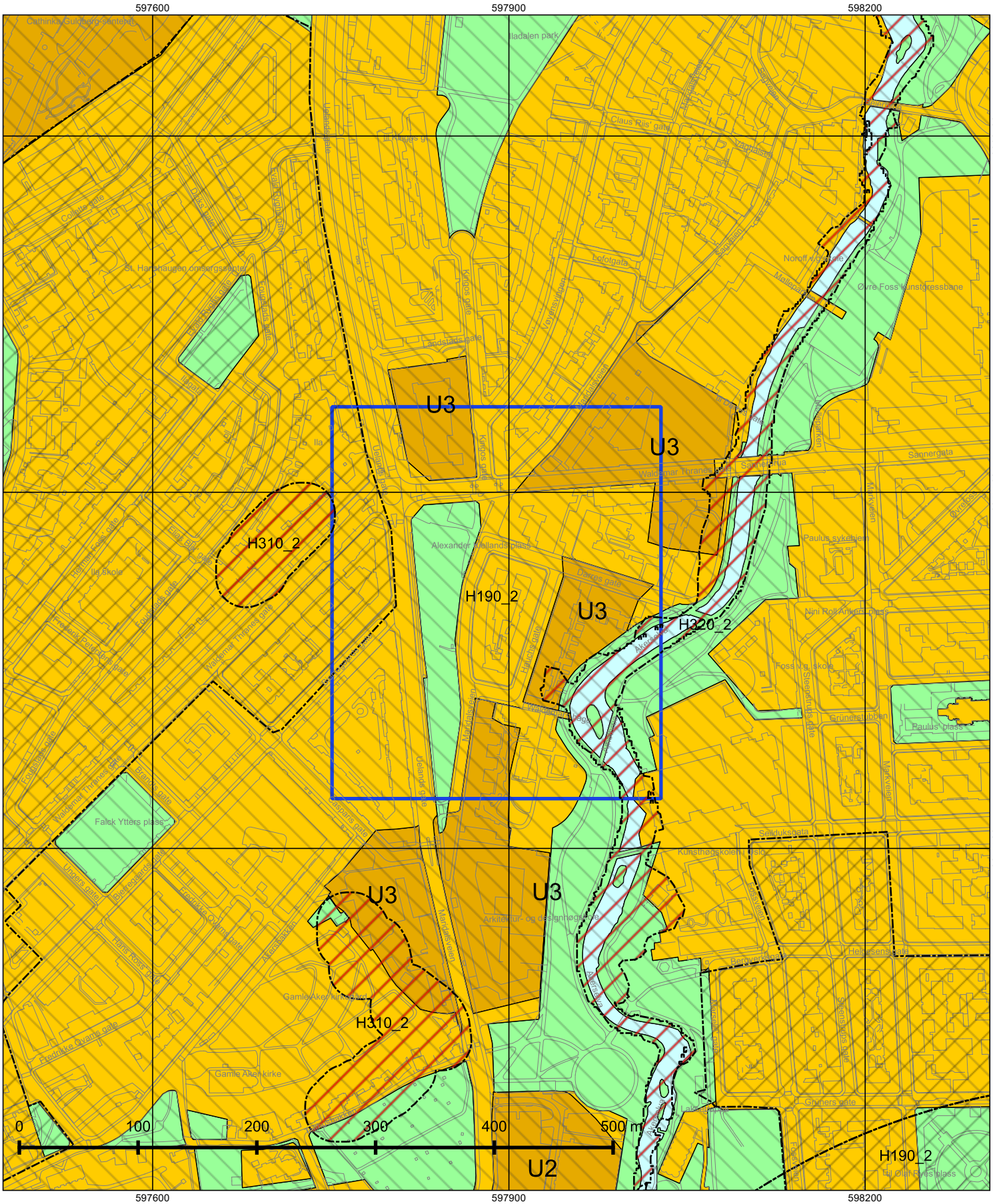
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141024/ 86509622
Adresse: MARIDALSVEIEN 39B
Gnr/Bnr: 218/122

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004746
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141024/86509622
Deres ref.: 15861/

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Benjamin Schøn
MARIDALSVEIEN 39B

Dato: 09.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509622
8440832

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 122

Vi viser til bestilling av 20250409 for MARIDALSVEIEN 39B.

GNR. 218 BNR. 122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1896.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

987 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

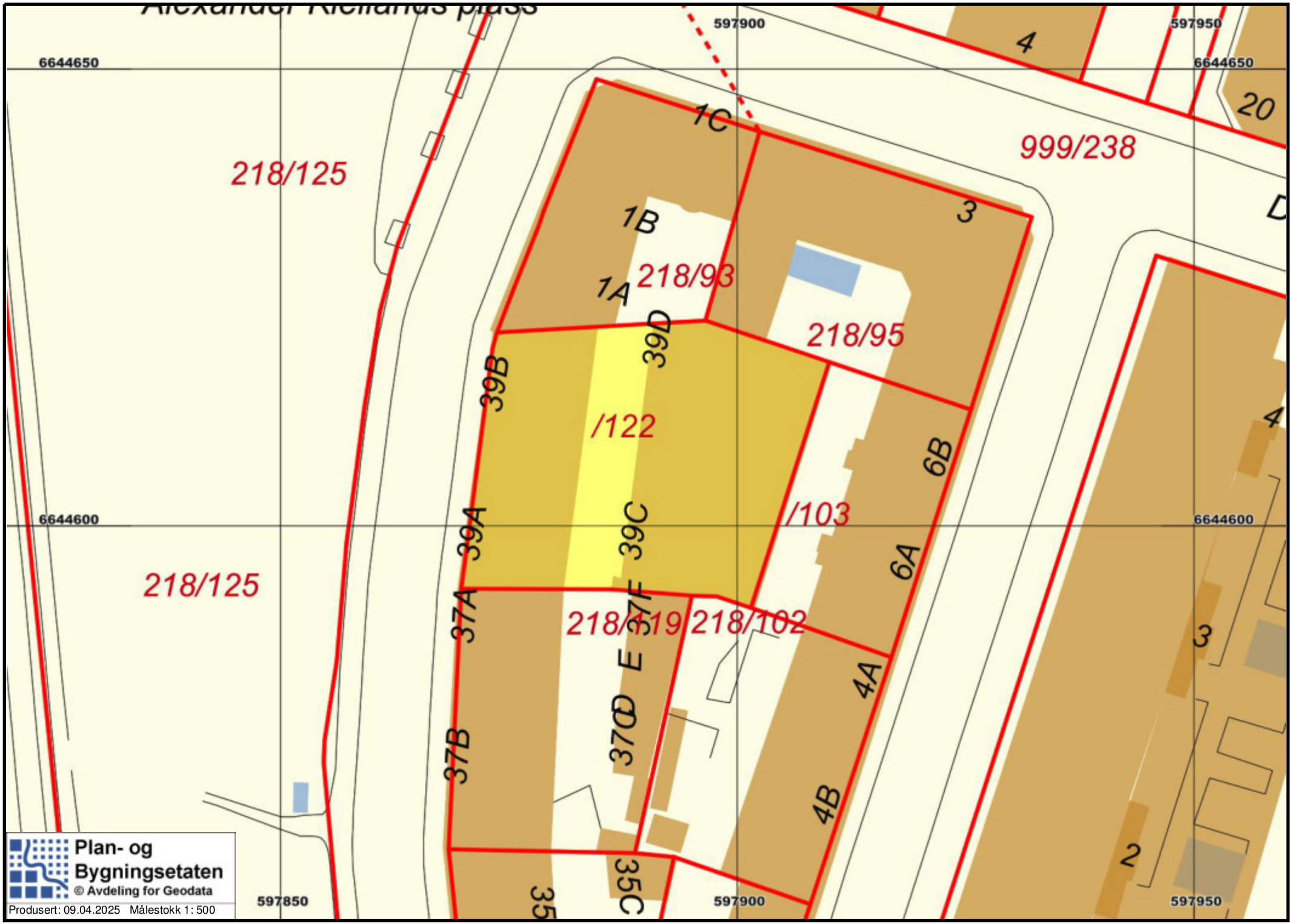
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Alexander Kiellands plass
597900
597950
6644650
6644600
218/125
999/238
1C
1B
1A
218/93
218/95
3
39B
39D
/122
/103
6B
39A
39C
6A
37A
37F
218/119
218/102
37D
E
4A
37B
4B
35C
4
20
D
3
2
597850
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.04.2025 Målestokk 1: 500

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Maridalsveien 39B
Gnr. 218 Bnr. 122 Snr. 13 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0184

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Benjamin Schøn

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 90 55 75 35

E-post: benjamin.schon@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