MARIDALSVEIEN 59

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Maridalsveien 59, 0458 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 160, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 31.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25105 **Referansenummer:** HD1410

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.
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 2.etasje.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005.
Servantskap med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med servantbolle på benk.
Speil og belysning over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2015, i følge tidligere salgsdokumentasjon.
Innredningen glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Betonglignende plater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap under benk.

Leiligheten disponerer en bod.

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 2.etasje:

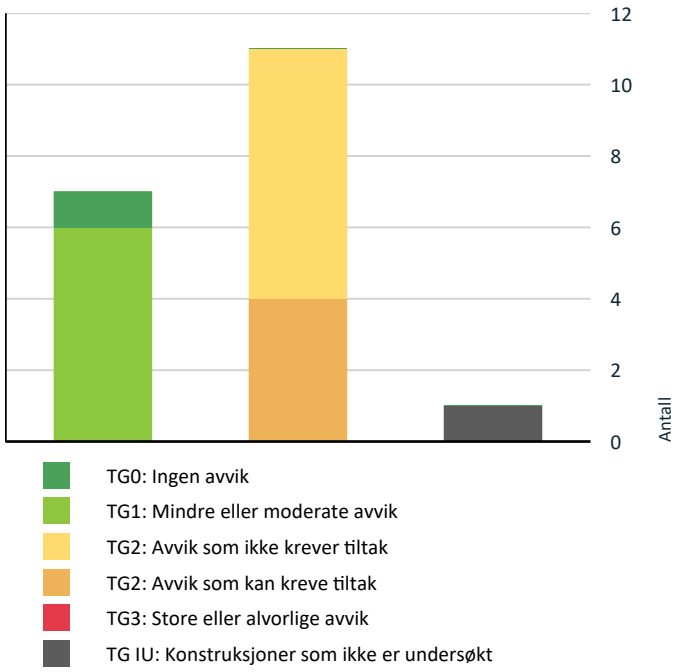
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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 2.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



Byggeår
1947

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979 & 1989.

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.
Det ble registrert at det ene vinduet er noe vansklig å åpne/lukke.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.
Det bør foretas justeringer på det ene vinduet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI 30/Db25).
Døren er utstyrt med kikkehull og dørpumpe.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1947 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i støpt betong/murverkskonstruksjon som er utvendig pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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 1947 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 laminat.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte veggflater.

Himlinger:
Systemhimling på baderom.
Ellers malte i himlingsflater

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,61m.

Tilstandsrapport

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Det ble registrert noe knirk i laminatgulvet i stue, samt ufagmessigea avslutninger mot vegger/dører osv.
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.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

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.

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter i entré.

Det kunne ikke utføres tilstrekkelig vurderinger på soverommet grunnet møblering (seng).

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: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte, folierte og glatte, malte 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:
Skyvedør med speilfront.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005.

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.

Det gjøres oppmerksom på at gulvvarme på bad er defekt.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet 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. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

——

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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Systemhimling på bad.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 17 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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)

Noe lavt fall.

Det er registrert bom (hulrom) under flis.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker

Noe svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

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.

Det er også ukjent om det er benyttet mansjetter på rørgjennomføringer i våtsone.

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.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med servantbolle på benk.
Speil og belysning over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj.
Gulvmontert 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist krakkelering i servant, samt tidligere fuktskader på innredning.
Svelleskader i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Servanten bør skiftes ut grunnet krakkelering. Skadet baderomsinnredning og benkeplate med svelleskader bør demonteres og erstattes med nytt materiell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015, i følge tidligere salgsdokumentasjon.
Innredningen glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Betonglignende plater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap under benk.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Tilstandsrapport

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

Enkelte "push-knapper" på skapfronter er noe vonde.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. 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.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) på kjøkken, samt kobber.

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 mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

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

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Lekkasjevarsler bør monteres.



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

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.
Hovedsikring på 25 A og 3 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.

Defekt gulvvarme på bad
Det er ikke montert komfyrvakt.

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.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:
"Montert lampe levert av kunde over spisebord.
Festet kabel langs lister i stue." datert 2025-02-25

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.

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.

Tilstandsrapport

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

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk 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.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Tilstandsrapport

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

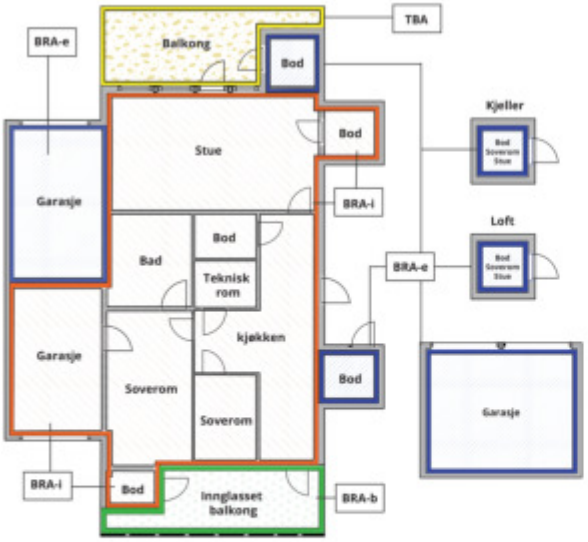
Hva er måleverdig areal?

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 2.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	33			33	
Kjeller (bod)		3		3	
SUM	**33**	**3**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
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 3,1 m².

Boden er merket med nr 202.

———

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 ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

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:

2025 - Malt vegger og tak på stue
2025 - Byttet blandebatteri på bad og kjøkken
2025 - Byttet spylefunksjon del og lokk til toalett
2025 - Flyttet Lampe på Stue/Kjøkken, og utført El-kontroll (Firma: Oslo elektriske)
2024 - Nytt kjøleskap

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 2.etasje:	33	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Simen Djupvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	160		16	1606 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Maridalsveien 59

Hjemmelshaver
Djupvik Simen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og godt tilbaketrukket beliggenhet på en høyde i et etablert og meget attraktivt boligområde mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene. Leiligheten ligger rett bak "Mølla", like ovenfor Alexander Kiellands Plass, med idylliske omgivelser i den gamle bebyggelsen langs Akerselva, ved gågaten i Maridalsveien og Våghalsen.

Nesten rett utenfor leiligheten har du din egen grønne oase, Ilaparken. Stor, flott park, tilbaketrukket fra all biltrafikk. I tillegg er det flere flotte turmuligheter langs Akerselva. For den treningsglade er det gangavstand til flere treningssenter blant annet Sats Elixia, Fresh Fitness, Sagene Squash & Myrenssportsenter(som og har klatresenter og Norges beste Squash fasiliteter). For ikke å snakke om de flotte joggemulighetene langs Akerselva og kort vei til Nordmarka.

Nærhet til kjøpesenteret Kiellands Hus med alle tenkelige servicetilbud, kafeér og vinmonopol. Koselig bydelsrestaurant Tranen (Åpent Bakeri / Lofthus Pizza) er kun noen få minutter fra leiligheten. Mathallen i det gamle broverkstedet på Vulkan, som er over tre plan på til sammen nærmere 3500kvm, er også en perfekt arena og møteplass for alle som er opptatt av god mat og matopplevelser!

Alexander Kiellandsplass er urban og koselig plass å være på sommeren med sine uteserveringer. Rett nedenfor har du pulserende Grünerløkka med forretninger, kafeer, restauranter og servicetilbud mot øst og St. Hanshaugen mot vest.

God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

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

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.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1947 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i støpt betong/murverkskonstruksjon som er utvendig pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Rammetillatelse - 21/04-1939
Tatt i bruk (GAB) - 09/06-1947
- 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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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/HD1410

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept (WM)

Oppdragsnr.
92250284

Selger 1 navn
Simen Djupvik

Gateadresse
Maridalsveien 59

Poststed	Postnr
Oslo	0458

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

Polise/avtalenr.: 7458719

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

Document reference: 92250284

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av blandebatteri og deler til spylefunksjon toalett
Arbeid utført av	Henrik Johnsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlikeholdsspyling av rør
Arbeid utført av	Enviro Entreprenør

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	Det er målt høydeforskjeller på gulv i stue og entré i forbindelse med takst. Avviket er innenfor det som kan forventes for boligtypen og gir tilstandsgrad 2. Ingen tiltak er anbefalt med mindre det skal renoveres.

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	OSLO ELEKTRISKE AS har utført kontroll i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Filer

Maridalsveien 59 (1).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

Document reference: 92250284

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250284

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: 92250284

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Djupvik	5a767881edcea9d517353f00449220ad1a19f246	01.06.2025 18:31:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92250284

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

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 59		**Vår ref.:**	663/16	**Fødselsdato eier:**	09.12.1995
MARIDALSVEIEN 59		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0458 OSLO		**Eiere:**	Simen Djupvik		
Organisasjonsnr:	971 277 505	**Seksjonsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 285**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	à konto brensel	622
	Avdrag IN-lån	639
	Felleskostnader	1 619
	Avdrag IN-lån	133
	Renter IN-lån	191
	Renter IN-lån	31

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	31 347	Gjeld siste årsoppg.:	34 426
Klient ajourf. lån:	1 593 663,91	Klient gj. s. årsoppg.:	1 427 452

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987129444, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 27.05.2025: 282 317

Andel av saldo: 5 263

Første termin/første avdrag: 31.08.2024 (siste termin 31.03.2028)

Lånenummer: 83987129304, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2025: 7.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 27.05.2025: 1 017 278

Andel av saldo: 26 084

Første termin/første avdrag: 31.08.2024 (siste termin 31.03.2028)

Andel fellesgjeld innfris på klientkonto: 1503.45.77339 v/OBF AS. Beløpet som skal brukes til innfrielse må være på konto den 20. i måneden før innfrielse skal skje. Ta kontakt med OBF for restsaldo, kontonummer og betalingsfrister. NB: Husk referansenummer (som fremgår av kontrakten).

LAGET HAR IN-ORDNING

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rune Rambæk Schjølberg
Adresse:	Maridalsveien 59
Postnr/-sted:	0458 OSLO
E-post:	maridalsveien59@gmail.com
Webside:	www.m59.no

Før styret kontaktes, oppfordres det til å søke informasjon på boligselskapets nettside.

Styrets e-post/tlf.nr. er maridalsveien59@gmail.com / 40214071

5: Restanse felleskostnader pr. 27.05.2025

Utestående saldo: **3 285**

Felleskostnader:	3 285	Restanse:	3 285

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 59	**Vår ref.:**	663/16	**Fødselsdato eier:**	09.12.1995	
MARIDALSVEIEN 59	**Type:**	Eierseksjonssameie			
0458 OSLO	**Eiere:**	Simen Djupvik			
Organisasjonsnr: 971 277 505					

5: Restanse felleskostnader pr. 27.05.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	34 426	Andre inntekter:	416
Annen formue:	8 333	Utgifter:	2 929		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	219/160 - seksjon:16
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3160693

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0202
Etasje:	202	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

DUGNADSBIDRAG
Seksjonene yter dugnadsbidrag på kr. 50,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til seksjoner som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen seksjonen.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjenste med Rene Bygårder AS (Vaktmesterselskap). Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende veklikehold.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør,kjeller og vaskeri bestilles hos styreleder. Det samme gjelder skilt og ringeklokke. Fra og med juni 2019 skal postkasseskilt bestilles direkte fra leverandør. Kontaktinfo finnes på innsiden av nye postkasser.

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

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Maridalsveien 59 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 83987129304 og 83987129444.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

TV OG BREDBÅND
i ferd med å skrive ny avtale .

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

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 59	**Vår ref.:**	663/16	**Fødselsdato eier:**	09.12.1995
MARIDALSVEIEN 59	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0458 OSLO	**Eiere:**	Simen Djupvik		
Organisasjonsnr: 971 277 505				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Canal Digital er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf: 06090 / www.canaldigital.no

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR
SAMEIET MARIDALSVEIEN 59
Sist endret 27.05.2014

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.219, bnr. 160 i Oslo.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 57 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal. (Tilleggsareal er bare aktuelt for seksjonering eller reseksjoneringer etter lovens ikrafttreden).

Sameierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal (eventuelt innbyrdes verdiforhold hvis dette var vedtektsfestet).

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonene for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 22.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overdragelse av seksjonen.

Utleie av leiligheten skal meddeles styret minst 14 dager før leietaker flytter inn. I meddelelsen til styret skal ny adresse samt telefonnummer til seksjonseier medfølge. Videre skal styret ha navnet på hvem som skal leie leiligheten samt leietid som følger av leiekontrakten.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13, annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Viser til vedtatte husordensregler . Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendig farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l. nødvendig installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut, og for egen regning, vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendig vann - og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 styremedlemmer.

Sameiemøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Et styremedlem tjenestegjør i to år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes vært år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møte. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse.

Etter eierseksjonsloven § 33.2 har også leier av boligseksjonen rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41. Forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøte, styret, eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiere bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 16 Diverse

1. Kameraovervåkning
Sameiet kan montere og drifte overvåkningskamera inkludert porttelefon med kamera. Styret skal sørge for forsvarlig drift og følge de lovpålagte regler for kameraovervåking. Eventuell installasjon skal varsles beboere i god tid.



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Maridalsveien 59

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 05.05.2025, kl 17:00

Sted: på 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.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Maridalsveien59@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

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 2025 i Sameiet Maridalsveien 59 mandag 05.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

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/85326251171

Meeting ID: 853 2625 1171

Passcode: 077833

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 59

Mandag 05.05.2025, kl 17:00
Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 59

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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 70.000,-

4. Orientering

Styret ønsker å informere og diskutere følgende saker for å få tilbakemelding fra beboere om retning for videre drift av sameiet.

Ny informasjonskanal – Naborom

Styret ønsker å avvikle Facebook som informasjonskanal og bruke Naborom. Dette er en appbasert tjeneste spesielt utviklet for sameier og borettslag.

Rutiner for bruk av vaskerom

Vi ønsker innspill fra beboere om rutiner for bruk av vakserom

Rehabiliteringsbehov

Styret jobber med følgende rehabiliteringssaker

- Glasstak
- Rørfornying bunnrør og vv-sirkulasjonsrør
- Heis

• Sykkelverksted/mekkerom i kjeller

Med unntak av sistnevnte, er dette saker som potensielt kan bli svært dyre. Sameiet har relativt god økonomi så det vil neppe utløs behov for ekstra innbetalinger. Styret ønsker imidlertid å utsette videre arbeid med utearealer inntil vi har avklart økonomien.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Rune Rambæk Schjølberg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Jerpestad og Trude Stenshammer

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Malin Natvik

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Heidi Martinsen

6. 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, 15.04.2025

Styret i Sameiet Maridalsveien 59

Styreleder, Rune Rambæk Schjølberg
Styremedlem, Trude Stenhammer
Styremedlem, Silje Jerpstad
Styremedlem, Malin Natvig

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Maridalsveien 59

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, Rune Rambæk Schjølberg
Styremedlem, Trude Stenhammer
Styremedlem, Silje Jerpstad
Styremedlem, Malin Natvig

Varamedlem, Heidi Martinsen

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på maridalsveien59@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 59

Sameiet Maridalsveien 59 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971277505. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 57 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Sameiet har en Facebook-side hvor styret og beboere kan kommunisere med hverandre. "Sameiet Maridalsveien 59". Øvrig informasjon om sameiet ligger på www.m59.no

Etter innspill fra beboere har styret opprettet en felles epost adresse: maridalsveien59@gmail.com

Det er ønskelig at Facebook siden benyttes til alle generelle praktiske henvendelser da dette antagelig gjelder flere beboere. Styret vil tilstrebe å henge opp informasjon ved inngangen, men det er primært digital kommunikasjon via Facebook som benyttes.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste fra Fortrinn fra juni 2024. Vaktmester som skal ivareta oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold.

Kontakt med vaktmester skal gå gjennom styret.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Maridalsveien 59 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Hver seksjon må avtale direkte med GC for alle tilganger til tv eller bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller samt navn til ringklokketableau kan bestilles hos ved å sende epost til maridalsveien59@gmail.com Postkasseskilt bestilles direkte fra leverandør. Kontaktinfo finnes på innsiden av postkassen.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Sameiet har anskaffet røykvarsler og pulverapparat til alle enheter i 2010. Sommeren 2015 ble det gjennomført en kontroll i alle enheter, oppdatert ble kontrollert og mangelfullt utstyr ble erstattet. Sommeren 2021 ble alle varslere og slukkeapparater skiftet. Det er ellers den enkelte eiers ansvar å forsikre seg om at utstyr til enhver tid er i henhold til forskrifter. Sameiet er ansvarlig innenfor fellesområder.

Høst 2024 har styret hatt en gjennomgang av brann og rømningsveier. Sikret kjeller og oppgradert med slukkerutstyr i alle korridorer.

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 59, 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:

- Høst 2024 har styret hatt en gjennomgang av brann og rømningsveier med Firesafe brannvernkonsulenter
- Sikret kjeller slik at den nå er en tett brancelle
- Oppgradert med slukkerutstyr og merking i alle korridorer.
- Ny kjellerdør/branndør
- Pusset opp trappeløp

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Maridalsveien 59 er forsikret i Protector og har polisenummer 3160693-2.2.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no, til styret eller til Protector.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av fem - 5- boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

- Malt trappeløp
- Brannsikret kjeller og satt opp slukkerutstyr i alle fløyganger 1-6 etasje.
- Oppgradert fiberanlegg for bredbånd og tv i forbindelse med overgang til Global Connect

2023:

- Satt ut blomsterkasser ved inngangspartiet
- Rehabilitering av hagemøbler
- Fikset gelender i trappeoppgangen
- Byttet systemkort på heisen
- Utbedret ulyder fra radiator hos enhet
- Innhentet tilbud fra Blikkinnslager på glasstak i heis/trappeoppgang

Styret ser på mulighet til å etablere "mekkebod" hvor beboere kan fikse sykler og lignende i en disponibel bod.

Videre ønsker styret å se på hvordan hagen kan bli finere fremover. Dette inkluderer en bedre løsning for sykkelparkering.

2022:

Gjennomført fasaderehabilitering via Takst og Vindu og Jens Petter Lunde.

Maridalsveien 59 er en gård med mange vedlikeholdsbehov. Det mest betydelige vedlikeholdsarbeidet de siste 15 år har vært:

2021 Usikkerhet vdt korona-situasjonen har gjort det uaktuelt med større planlagte vedlikeholdstiltak. Men CCTV anlegg er installert samt en del elektriker arbeid i kjeller for å få til utvendig stikk mv.

2020 er det installert nedgravde søppelkummer. Klar for bruk ultimo april.

2019 har vi:

o Skiftet styringsbrytere på ventilasjonsanlegg.

o Skiftet låsmekanisme i heis.

o Skiftet alle taklamper i sideganger (reklamasjonssak)

o Reparert lekkasje i varmeblander for tappevann

o Pusset opp sidegangsdører samt skiftet hengsler og dørpumper på disse. Lakken på dørene var ikke mulig å slipe ned så de har fått videreført sin gamle patina

o Malt og pusset hagemøbler

2018 har det blitt gjennomført en omfattende rehabilitering av sameiets fellesarealer. Arbeidet har omfattet: Nytt inngangsparti inkludert ny inngangsdør og nye postkasser; nye entredører i alle leiligheter; oppgradering elektrisk anlegg i fellesområder samt nye taklamper. Sparkling og maling av alle vegger i fellesområder med unntak av kjeller. Nytt gulvbelegg i alle korridorer. Rehabiliteringen hadde et budsjett på 2,5 mill kroner og har blitt gjennomført omtrent på budsjett.

2018 Det er blitt kjøpt inn en ny sittegruppe til hagen.

2017 Skifte av ekspansjonstank i varmeanlegg. Utskifnting av felles vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeri. Skilt på boddører i kjeller.

2016 Rehabilitering fellesområder kjeller. Alle flater malt, gulv flekksparklet og noe planering. Bytte av grenrør/soil under leilighet 108.

2015 inngangsparti og skifer rehabilitert..

2015 Elektrisk anlegg i kjeller, samt lys i bitrapper ble oppgradert i 2015.

2015 balkonggulv rehabilitert.

2014 Etter pålegg fra heiskontrollen, ble det i 2014 også gjort endringer på låser til heisdører.

2014 er det asfaltert og lagt ny kantstein samt rensing av skifer i trapper og boning av gulv.

2013 Takkdekke skiftet.

2013 er takpapp og oppbygg på taket skiftet.

2012 gjorde vi store oppgraderinger av uteareal, med nytt gjerde og planting av nærmere 100 meter hekk.

2011 koplet vi oss på Hafslund fjernvarmeanlegg og sanert oljefyr og varmekjeler.

2009 trykkøkningsanlegg installert.

2009 Hovedtrappeløp pusset og malt.

2007-8 Fasader ble rehabilitert

2006 rehabilitering av bad/VVS, som var ferdig i 2005/6

Det er fortsatt en rekke kortsiktige og langsiktige rehabiliteringsbehov i sameiet.

Årsmøtet har tidligere vedtatt plan for rehabilitering av fasader (se egen sak i innkallingen).

Ellers har styret innhetet skisser for nytt sykkelskur og opparbeiding av utearealer. Kostnadsrammen her er betydelig og styret foreslår å utsette det til tidligst 2023 evnt 2024.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet 28 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Skifte av bredbåndsleverandør, avklaring

vedlikeholdsbehov glasstak, brannvern, vvs: innhente tilbud på skifte av varmtvann-sirkulasjonsrør, spyling av bunnrør, mindre vedlikehold, oppfølging vaskeri, vaktmester, dugnad mm.

14.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 59

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 350 760	2 666 694	2 320 280	2 805 720
Sum		2 350 760	2 666 694	2 320 280	2 805 720
Sum		2 350 760	2 666 694	2 320 280	2 805 720
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	141 598	137 875	138 300	149 000
Lŋnn og honorar	3, 4	79 869	79 870	79 870	79 870
Vedlikehold	5	287 085	231 692	340 000	344 000
Eksterne tjenester	6	306 595	161 374	232 530	302 000
Kabel-tv og bredb³ nd		209 602	254 807	265 000	114
Forsikring		126 875	151 400	117 000	133 000
Kommunale avgifter		506 284	420 430	487 486	551 200
Brensel og strŋm		116 709	135 217	125 000	120 000
Andre driftsutgifter	7	77 858	40 977	30 000	65 000
Sum		1 852 474	1 613 642	1 815 186	1 744 184
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		498 286	1 053 052	505 094	1 061 536
Driftsresultat etter individuell innbetaling		498 286	1 053 052	505 094	1 061 536
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	33 643	13 110	0	0
Rentekostnad	9	120 432	122 788	114 864	111 628
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-86 789	-109 678	-114 864	-111 628
¡ rsresultat	10	411 496	943 373	390 230	949 908
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-365 182	-352 200	-356 844	-384 731
Endring i disponible midler	10	46 314	591 173	33 386	565 177

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 365	14 513
Forskuddsbetalte kostnader	11	36 847	110 056
Avregningskonti beboere		651 041	666 338
Andre fordringer		22 787	10 733
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		724 468	591 432
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r		0	672
Sum omlŋpsmidler		1 443 508	1 393 743
SUM EIENDELER		1 443 508	1 393 743

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 166 176	-2 109 550
¡ rets resultat	10	411 496	943 373
Sum egenkapital	12	-754 680	-1 166 176
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	13	1 427 452	1 792 634
Sum langsiktig gjeld		1 427 452	1 792 634
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 351	9 920
Leverandŋrgjeld		63 124	18 031
P³ lŋpne renter		547	10 750
Annen kortsiktig gjeld		694 714	728 584
Sum kortsiktig gjeld		770 736	767 286
Sum gjeld		2 198 188	2 559 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 443 508	1 393 743

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Maridalsveien 59

Sted:_____, dato:_____

Rune RambŋkSchjŋlberg
Styreleder

Silje Jerpstad
Styremedlem

Malin Natvig
Styremedlem

Trude Stenhammer
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 ³r. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. 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.

Individuell nedbetaling av l³n

Sameiet inntektsfŋrer ³rlig alle innfrielser vedr l³n hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fŋrer til en ekstraordinŊr inntekt de ³rene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for l³nene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 686 180	2 094 360	1 744 300	1 569 870
3605 Leieinntekter fellesarealer	8 375	8 050	8 372	8 375
3609 Brenseltillegg	0	0	0	603 200
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	113 995	114 737	114 864	109 468
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	363 070	354 347	356 844	384 731
3620 Strŋmavgifter	7 000	7 000	7 700	22 000
3630 Dugnadsbidrag	23 400	34 200	34 200	34 200
3690 Andre inntekter	148 740	54 000	54 000	73 876
Sum	2 350 760	2 666 694	2 320 280	2 805 720

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	18 750	17 500	20 000	20 000
Forretningsfŋrerhonorar	81 300	80 100	83 300	84 000
Annen regnskapsfŋrsel	41 548	40 275	35 000	45 000
Sum	141 598	137 875	138 300	149 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	69 999	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	9 870
Sum	79 869	79 870	79 870	79 870

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret p³ kr 69 999 gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	116 196	71 051	320 000	320 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	107 193	4 574	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	328	71 824	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	53 368	24 426	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	59 818	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	20 000	24 000
Sum	287 085	231 692	340 000	344 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	111 007	41 315	42 530	74 000
6360 Renhold	100 425	23 400	100 000	138 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 000	0	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	94 163	96 659	90 000	90 000
Sum	306 595	161 374	232 530	302 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	0	2 068	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	145	140	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 923	4 244	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	3 300	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	6 133	3 439	5 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 278	5 999	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	35	0	0
7772 Andre gebyrer	500	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	1 251	1 405	0	0
7790 Andre driftskostnader	61 498	18 358	25 000	65 000
Sum	77 858	40 977	30 000	65 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	24 996	13 110	0	0
8059 Andre renteinntekter	8 647	0	0	0
Sum	33 643	13 110	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Renter gjeldsbrevl³ n	22 072	21 886	20 401	21 301
8143 Renter gjeldsbrevl³ n	98 360	100 902	94 463	90 327
Sum	120 432	122 788	114 864	111 628

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	626 458	35 285
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	411 496	943 373
Avdrag langsiktig l³ n	-365 182	-352 200
B. ¡ rets endring i disponible midler	46 314	591 173
C. Disponible midler 31.12	672 772	626 458

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	36 790	32 237
1749 Forskuddsbetalte kostnader	57	77 819
Sum	36 847	110 056

Note 12 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i ³ rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets l³ n gjennom felleskostnadene.

Note 13 - L¡ N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
L³ nenummer:	83987129304	83987129444
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2008	2008
Rentesats:	7.70 %	6.00 %
Betingelser:	Se SO 354832	
Beregnet innfridd:	31.03.2028	31.03.2028
Opprinnelig l³ nebelŋp:	6 800 000	2 000 000
L³ nesaldo 01.01:	1 400 055	392 579
Avdrag i perioden:	283 323	81 859
L³ nesaldo 31.12:	1 116 732	310 720

L¡ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987129304	39	28 634	1 116 726
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987129444	2	11 103	22 206
	2	10 781	21 562
	2	9 977	19 954
	1	9 494	9 494
	1	9 011	9 011
	7	8 689	60 823
	4	8 528	34 112
	3	7 402	22 206
	9	7 080	63 720
	1	6 758	6 758
	2	5 954	11 908
	5	5 793	28 965

Resultat og balanse med noter for Sameiet Maridalsveien 59.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maridalsveien 59

Styreleder	Rune Rambæk Schjølberg (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Malin Natvig (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Silje Jerpstad (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Trude Stenhammer (sign.)	03.04.2025

Til årsmøtet i **Sameiet Maridalsveien 59**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Maridalsveien 59** som viser et overskudd på **kr 411 496**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo
Vekst Revisjon AS

_____
Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Maridalsveien 59

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 05.05.2025, kl 17:00

Sted: på 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.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Maridalsveien59@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

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 2025 i Sameiet Maridalsveien 59 mandag 05.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

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/85326251171

Meeting ID: 853 2625 1171

Passcode: 077833

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 59

Mandag 05.05.2025, kl 17:00
Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 59

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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 70.000,-

4. Orientering

Styret ønsker å informere og diskutere følgende saker for å få tilbakemelding fra beboere om retning for videre drift av sameiet.

Ny informasjonskanal – Naborom

Styret ønsker å avvikle Facebook som informasjonskanal og bruke Naborom. Dette er en appbasert tjeneste spesielt utviklet for sameier og borettslag.

Rutiner for bruk av vaskerom

Vi ønsker innspill fra beboere om rutiner for bruk av vakserom

Rehabiliteringsbehov

Styret jobber med følgende rehabiliteringssaker

- Glasstak
- Rørfornying bunnrør og vv-sirkulasjonsrør
- Heis

• Sykkelverksted/mekkerom i kjeller

Med unntak av sistnevnte, er dette saker som potensielt kan bli svært dyre. Sameiet har relativt god økonomi så det vil neppe utløs behov for ekstra innbetalinger. Styret ønsker imidlertid å utsette videre arbeid med utearealer inntil vi har avklart økonomien.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Rune Rambæk Schjølberg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Jerpestad og Trude Stenshammer

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Malin Natvik

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Heidi Martinsen

6. 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, 15.04.2025

Styret i Sameiet Maridalsveien 59

Styreleder, Rune Rambæk Schjølberg
Styremedlem, Trude Stenhammer
Styremedlem, Silje Jerpstad
Styremedlem, Malin Natvig

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Maridalsveien 59

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, Rune Rambæk Schjølberg
Styremedlem, Trude Stenhammer
Styremedlem, Silje Jerpstad
Styremedlem, Malin Natvig

Varamedlem, Heidi Martinsen

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på maridalsveien59@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 59

Sameiet Maridalsveien 59 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971277505. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 57 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Sameiet har en Facebook-side hvor styret og beboere kan kommunisere med hverandre. "Sameiet Maridalsveien 59". Øvrig informasjon om sameiet ligger på www.m59.no

Etter innspill fra beboere har styret opprettet en felles epost adresse: maridalsveien59@gmail.com

Det er ønskelig at Facebook siden benyttes til alle generelle praktiske henvendelser da dette antagelig gjelder flere beboere. Styret vil tilstrebe å henge opp informasjon ved inngangen, men det er primært digital kommunikasjon via Facebook som benyttes.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste fra Fortrinn fra juni 2024. Vaktmester som skal ivareta oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold.

Kontakt med vaktmester skal gå gjennom styret.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Maridalsveien 59 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Hver seksjon må avtale direkte med GC for alle tilganger til tv eller bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller samt navn til ringklokketableau kan bestilles hos ved å sende epost til maridalsveien59@gmail.com Postkasseskilt bestilles direkte fra leverandør. Kontaktinfo finnes på innsiden av postkassen.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Sameiet har anskaffet røykvarsler og pulverapparat til alle enheter i 2010. Sommeren 2015 ble det gjennomført en kontroll i alle enheter, oppdatert ble kontrollert og mangelfullt utstyr ble erstattet. Sommeren 2021 ble alle varslere og slukkeapparater skiftet. Det er ellers den enkelte eiers ansvar å forsikre seg om at utstyr til enhver tid er i henhold til forskrifter. Sameiet er ansvarlig innenfor fellesområder.

Høst 2024 har styret hatt en gjennomgang av brann og rømningsveier. Sikret kjeller og oppgradert med slukkerutstyr i alle korridorer.

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 59, 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:

- Høst 2024 har styret hatt en gjennomgang av brann og rømningsveier med Firesafe brannvernkonsulenter
- Sikret kjeller slik at den nå er en tett brancelle
- Oppgradert med slukkerutstyr og merking i alle korridorer.
- Ny kjellerdør/branndør
- Pusset opp trappeløp

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Maridalsveien 59 er forsikret i Protector og har polisenummer 3160693-2.2.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no, til styret eller til Protector.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av fem - 5- boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

- Malt trappeløp
- Brannsikret kjeller og satt opp slukkerutstyr i alle fløyganger 1-6 etasje.
- Oppgradert fiberanlegg for bredbånd og tv i forbindelse med overgang til Global Connect

2023:

- Satt ut blomsterkasser ved inngangspartiet
- Rehabilitering av hagemøbler
- Fikset gelender i trappeoppgangen
- Byttet systemkort på heisen
- Utbedret ulyder fra radiator hos enhet
- Innhentet tilbud fra Blikkinnslager på glasstak i heis/trappeoppgang

Styret ser på mulighet til å etablere "mekkebod" hvor beboere kan fikse sykler og lignende i en disponibel bod.

Videre ønsker styret å se på hvordan hagen kan bli finere fremover. Dette inkluderer en bedre løsning for sykkelparkering.

2022:

Gjennomført fasaderehabilitering via Takst og Vindu og Jens Petter Lunde.

Maridalsveien 59 er en gård med mange vedlikeholdsbehov. Det mest betydelige vedlikeholdsarbeidet de siste 15 år har vært:

2021 Usikkerhet vdt korona-situasjonen har gjort det uaktuelt med større planlagte vedlikeholdstiltak. Men CCTV anlegg er installert samt en del elektriker arbeid i kjeller for å få til utvendig stikk mv.

2020 er det installert nedgravde søppelkummer. Klar for bruk ultimo april.

2019 har vi:

o Skiftet styringsbrytere på ventilasjonsanlegg.

o Skiftet låsmekanisme i heis.

o Skiftet alle taklamper i sideganger (reklamasjonssak)

o Reparert lekkasje i varmeblander for tappevann

o Pusset opp sidegangsdører samt skiftet hengsler og dørpumper på disse. Lakken på dørene var ikke mulig å slipe ned så de har fått videreført sin gamle patina

o Malt og pusset hagemøbler

2018 har det blitt gjennomført en omfattende rehabilitering av sameiets fellesarealer. Arbeidet har omfattet: Nytt inngangsparti inkludert ny inngangsdør og nye postkasser; nye entredører i alle leiligheter; oppgradering elektrisk anlegg i fellesområder samt nye taklamper. Sparkling og maling av alle vegger i fellesområder med unntak av kjeller. Nytt gulvbelegg i alle korridorer. Rehabiliteringen hadde et budsjett på 2,5 mill kroner og har blitt gjennomført omtrent på budsjett.

2018 Det er blitt kjøpt inn en ny sittegruppe til hagen.

2017 Skifte av ekspansjonstank i varmeanlegg. Utskifnting av felles vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeri. Skilt på boddører i kjeller.

2016 Rehabilitering fellesområder kjeller. Alle flater malt, gulv flekksparklet og noe planering. Bytte av grenrør/soil under leilighet 108.

2015 inngangsparti og skifer rehabilitert..

2015 Elektrisk anlegg i kjeller, samt lys i bitrapper ble oppgradert i 2015.

2015 balkonggulv rehabilitert.

2014 Etter pålegg fra heiskontrollen, ble det i 2014 også gjort endringer på låser til heisdører.

2014 er det asfaltert og lagt ny kantstein samt rensing av skifer i trapper og boning av gulv.

2013 Takkdekke skiftet.

2013 er takpapp og oppbygg på taket skiftet.

2012 gjorde vi store oppgraderinger av uteareal, med nytt gjerde og planting av nærmere 100 meter hekk.

2011 koplet vi oss på Hafslund fjernvarmeanlegg og sanert oljefyr og varmekjeler.

2009 trykkøkningsanlegg installert.

2009 Hovedtrappeløp pusset og malt.

2007-8 Fasader ble rehabilitert

2006 rehabilitering av bad/VVS, som var ferdig i 2005/6

Det er fortsatt en rekke kortsiktige og langsiktige rehabiliteringsbehov i sameiet.

Årsmøtet har tidligere vedtatt plan for rehabilitering av fasader (se egen sak i innkallingen).

Ellers har styret innhetet skisser for nytt sykkelskur og opparbeiding av utearealer. Kostnadsrammen her er betydelig og styret foreslår å utsette det til tidligst 2023 evnt 2024.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet 28 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Skifte av bredbåndsleverandør, avklaring

vedlikeholdsbehov glasstak, brannvern, vvs: innhente tilbud på skifte av varmtvann-sirkulasjonsrør, spyling av bunnrør, mindre vedlikehold, oppfølging vaskeri, vaktmester, dugnad mm.

14.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 59

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 350 760	2 666 694	2 320 280	2 805 720
Sum		2 350 760	2 666 694	2 320 280	2 805 720
Sum		2 350 760	2 666 694	2 320 280	2 805 720
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	141 598	137 875	138 300	149 000
Lŋnn og honorar	3, 4	79 869	79 870	79 870	79 870
Vedlikehold	5	287 085	231 692	340 000	344 000
Eksterne tjenester	6	306 595	161 374	232 530	302 000
Kabel-tv og bredb³ nd		209 602	254 807	265 000	114
Forsikring		126 875	151 400	117 000	133 000
Kommunale avgifter		506 284	420 430	487 486	551 200
Brensel og strŋm		116 709	135 217	125 000	120 000
Andre driftsutgifter	7	77 858	40 977	30 000	65 000
Sum		1 852 474	1 613 642	1 815 186	1 744 184
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		498 286	1 053 052	505 094	1 061 536
Driftsresultat etter individuell innbetaling		498 286	1 053 052	505 094	1 061 536
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	33 643	13 110	0	0
Rentekostnad	9	120 432	122 788	114 864	111 628
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-86 789	-109 678	-114 864	-111 628
¡ rsresultat	10	411 496	943 373	390 230	949 908
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-365 182	-352 200	-356 844	-384 731
Endring i disponible midler	10	46 314	591 173	33 386	565 177

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 365	14 513
Forskuddsbetalte kostnader	11	36 847	110 056
Avregningskonti beboere		651 041	666 338
Andre fordringer		22 787	10 733
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		724 468	591 432
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r		0	672
Sum omlŋpsmidler		1 443 508	1 393 743
SUM EIENDELER		1 443 508	1 393 743

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 166 176	-2 109 550
¡ rets resultat	10	411 496	943 373
Sum egenkapital	12	-754 680	-1 166 176
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	13	1 427 452	1 792 634
Sum langsiktig gjeld		1 427 452	1 792 634
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 351	9 920
Leverandŋrgjeld		63 124	18 031
P³ lŋpne renter		547	10 750
Annen kortsiktig gjeld		694 714	728 584
Sum kortsiktig gjeld		770 736	767 286
Sum gjeld		2 198 188	2 559 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 443 508	1 393 743

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Maridalsveien 59

Sted:_____, dato:_____

Rune RambŋkSchjŋlberg
Styreleder

Silje Jerpstad
Styremedlem

Malin Natvig
Styremedlem

Trude Stenhammer
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 ³r. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. 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.

Individuell nedbetaling av l³n

Sameiet inntektsfŋrer ³rlig alle innfrielser vedr l³n hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fŋrer til en ekstraordinŊr inntekt de ³rene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for l³nene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 686 180	2 094 360	1 744 300	1 569 870
3605 Leieinntekter fellesarealer	8 375	8 050	8 372	8 375
3609 Brenseltillegg	0	0	0	603 200
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	113 995	114 737	114 864	109 468
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	363 070	354 347	356 844	384 731
3620 Strŋmavgifter	7 000	7 000	7 700	22 000
3630 Dugnadsbidrag	23 400	34 200	34 200	34 200
3690 Andre inntekter	148 740	54 000	54 000	73 876
Sum	2 350 760	2 666 694	2 320 280	2 805 720

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	18 750	17 500	20 000	20 000
Forretningsfŋrerhonorar	81 300	80 100	83 300	84 000
Annen regnskapsfŋrsel	41 548	40 275	35 000	45 000
Sum	141 598	137 875	138 300	149 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	69 999	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	9 870
Sum	79 869	79 870	79 870	79 870

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret p³ kr 69 999 gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	116 196	71 051	320 000	320 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	107 193	4 574	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	328	71 824	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	53 368	24 426	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	59 818	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	20 000	24 000
Sum	287 085	231 692	340 000	344 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	111 007	41 315	42 530	74 000
6360 Renhold	100 425	23 400	100 000	138 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 000	0	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	94 163	96 659	90 000	90 000
Sum	306 595	161 374	232 530	302 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	0	2 068	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	145	140	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 923	4 244	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	3 300	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	6 133	3 439	5 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 278	5 999	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	35	0	0
7772 Andre gebyrer	500	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	1 251	1 405	0	0
7790 Andre driftskostnader	61 498	18 358	25 000	65 000
Sum	77 858	40 977	30 000	65 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	24 996	13 110	0	0
8059 Andre renteinntekter	8 647	0	0	0
Sum	33 643	13 110	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Renter gjeldsbrevl³ n	22 072	21 886	20 401	21 301
8143 Renter gjeldsbrevl³ n	98 360	100 902	94 463	90 327
Sum	120 432	122 788	114 864	111 628

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	626 458	35 285
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	411 496	943 373
Avdrag langsiktig l³ n	-365 182	-352 200
B. ¡ rets endring i disponible midler	46 314	591 173
C. Disponible midler 31.12	672 772	626 458

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	36 790	32 237
1749 Forskuddsbetalte kostnader	57	77 819
Sum	36 847	110 056

Note 12 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i ³ rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets l³ n gjennom felleskostnadene.

Note 13 - L¡ N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
L³ nenummer:	83987129304	83987129444
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2008	2008
Rentesats:	7.70 %	6.00 %
Betingelser:	Se SO 354832	
Beregnet innfridd:	31.03.2028	31.03.2028
Opprinnelig l³ nebelŋp:	6 800 000	2 000 000
L³ nesaldo 01.01:	1 400 055	392 579
Avdrag i perioden:	283 323	81 859
L³ nesaldo 31.12:	1 116 732	310 720

L¡ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987129304	39	28 634	1 116 726
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987129444	2	11 103	22 206
	2	10 781	21 562
	2	9 977	19 954
	1	9 494	9 494
	1	9 011	9 011
	7	8 689	60 823
	4	8 528	34 112
	3	7 402	22 206
	9	7 080	63 720
	1	6 758	6 758
	2	5 954	11 908
	5	5 793	28 965

Resultat og balanse med noter for Sameiet Maridalsveien 59.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maridalsveien 59

Styreleder	Rune Rambæk Schjølberg (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Malin Natvig (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Silje Jerpstad (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Trude Stenhammer (sign.)	03.04.2025

Vekst Revisjon AS

Partnere:
Statsautorisert revisor Syver Tønnesen
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske revisorforening

Til årsmøtet i **Sameiet Maridalsveien 59**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Maridalsveien 59** som viser et overskudd på **kr 411 496**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo
Vekst Revisjon AS

_____
Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 59 mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 59

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 19 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede.

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:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Rune Rambæk Schjølberg 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 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

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 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 70.000,-

4. Orientering

Styret ønsker å informere og diskutere følgende saker for å få tilbakemelding fra beboere om retning for videre drift av sameiet.

Ny informasjonskanal – Naborom

Styret ønsker å avvikle Facebook som informasjonskanal og bruke Naborom. Dette er en appbasert tjeneste spesielt utviklet for sameier og borettslag.

Rutiner for bruk av vaskerom

Vi ønsker innspill fra beboere om rutiner for bruk av vaskerom.

Ber alle om å respektere vasketider.

Rehabiliteringsbehov

Styret jobber med følgende rehabiliteringssaker

- Glasstak
- Rørfornying bunnrør og vv-sirkulasjonsrør
- Heis
- Sykkelverksted/mekkerom i kjeller

Med unntak av sistnevnte, er dette saker som potensielt kan bli svært dyre. Sameiet har relativt god økonomi så det vil neppe utløs behov for ekstra innbetalinger. Styret ønsker imidlertid å utsette videre arbeid med utearealer inntil vi har avklart økonomien.

Vedtak:
Til informasjon

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Rune Rambæk Schjølberg

Rune stiller til gjenvalg

Vedtak:
Rune Rambæk Schjølberg ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Jerpestad og Trude Stenshammer

Både Silje og Trude stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Malin Natvik. Malin har flyttet og ønsker å tre ut av styret.

Det er tre seksjonseiere som har meld sitt interesse som styremedlem i tillegg:

- Stein Are Hansen
- Amalie Rostad
- Lucie Pran Juliusson

Vedtak:
Silje Jerpestad ,Trude Stenshammer og Amalie Rostad ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Heidi Martinsen

Vedtak:
Stein Are Hansen og Lucie Pran ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.27

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Rune Rambæk Schjølberg 2 år
Styremedlem, Trude Stenhammer 2 år
Styremedlem, Silje Jerpstad 2 år
Styremedlem, Amalie Rostad
Varamedlem: Stein Are Hansen 1 år
Varamedlem: Lucie Pran Juliusson 1 år

Protokoll for Sameiet Maridalsveien 59

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Rune Rambæk Schjølberg (sign.)	06.05.2025

HUSORDENSREGLER

FOR

MARIDALSVEIEN 59, 0458 OSLO

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skapet trivsel og tilfredshet.

2. OVERDRAGELSE OG FREMLEIE AV LEILIGHETER

Overdragelsene og fremleie skal godkjennes av styret, og det skal gis skriftlig beskjed til forretningsfører. Det kan kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter. Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboerne plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Musikk må ikke stå på høyere enn nødvendig. Bruk av musikkinstrumenter eller høylydt underholdning er det normalt ikke anledning til i tiden etter kl 23.00 med mindre naboens samtykke er innhentet.

Musikkøvelser tillates ikke etter kl 21.00. Musikkundervisning fordrer styrets samtykke. Gitt tillatelse kan tilbakekalles.

Det må ikke luftes i oppgangene.

Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje på verandaer eller i vinduer. Det må ikke settes noe på brannbalkongene.

Sentralvarmeapparatene må reguleres slik at det kun benyttes den nødvendige varme. Det forventes at hver beboer har et fornuftig forhold til forbruk av varmtvann og ikke sløser unødvendig. Hvis radiatorer eller rør fryser i forbindelse med lufting av leiligheten blir all skade som oppstår i sin helhet å erstatte av vedkommende beboer.

Vannkraner må lukkes forsvarlig etter tapping. Beboerne må sørge for at gjennomgående vannledning ikke fryser til. Skulle dette skje, plikter beboerne å utbedre skader samt svare erstatning.

Til vannklosettene benyttes kun klosettpapir.

4. KJELLERNE

Kjellergangene kan ikke brukes til lagring av private effekter. Kjelleren må om sommeren luftes godt ut. Lyset bes slukket etter bruk. LEVENDE LYS MÅ IKKE BRENNES I KJELLER.

5. VASKERIER, TØRKEROM OG RULLEBOD

Vaskeritidene er som følger:

Hverdager	kl. 07.00 - 22.00
Lørdager	kl. 09.00 —17.00
Søndager	kl. 13.00 —17.00

Ordningen fungerer som følgende: Ingen faste vaskeperioder, en setter seg opp på det antallet timer en ønsker å vaske, **maks 4 timer** sammenhengende. Dersom en ser at den som har satt seg opp på vasketid, ikke benytter denne, kan en 20 minutter etter påbegynt tid ta denne tiden. Dette forslaget bygger på gjensidig tillit og det er selvfølgelig like viktig å respektere hverandres vasketider nå som før.

NB! Det er viktig å ta hensyn til de som bor like over vaskerrommet, ved for eksempel å skru av tørkerommet når det ikke er i bruk. Fint om vi også kan ta hensyn til at det er et begrenset antall perioder på ettermiddagen og i helgene, slik at vi for eksempel ikke setter oss opp på flere ettermiddager i uken om vi kan unngå det.

Vi gjør oppmerksom på at vasketidene på lørdag og søndag er forbeholdt yrkesaktive. Alle maskiner behandles med forsiktighet og i overensstemmelse med de regler som gis. Maskineriet må ikke behandles av ukyndige. Enhver skade som voldes må utbedres og meldes til gårdsbestyrerer.

Døren til vaskeriet og felles rom holdes lukket.

(Rulleboden ryddes etter bruk og benyttes bare i tiden kl. 07.00 — 22.00.)

Vaskekjelleren ryddes og rengjøres etter bruk.

6. TRAPPEOPPGANGENE

Ytterdør holdes låst hele døgnet.

Det henstilles til beboerne om å opptre så hensynsfullt som mulig i oppgangen. Barn tillates ikke å leke i oppgangen.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, barnevogner etc. kan ikke hensettes i trappeoppgangen. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeoppgangen.

Skade forårsaket under flytting, eller på annen måte, betales av den som forvolder skaden.

Sameiet besørger renhold av trappeoppgang og utgangsdør.

Det er ikke anledning til å røyke i trappeoppgangene eller heishus.

7. FELLESAREAL

Biler må ikke hensettes på fellesareal.

Banking og lufting skal foregå på de steder vaktmesteren anviser..

Tørkeplassene er til bruk for den som benytter vaskeriet, eventuell ledig plass kan benyttes av andre ved avtale med den som benytter vaskeriet.

Vask må nedtas så snart tøyet er tørt.

Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer samt inngangssonen ved hovedentredør.

8. SØPPEL

Søppelkassene er beregnet på vanlig husholdningsavfall. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelkassene, og det må påses at lokkene på kassene alltid er tillukket.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Utrangerte møbler eller andre gjenstander må heller ikke oppstilles i fellesrom. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

9. OMINNREDNINGSARBEIDER ETC.

Ominnredningsarbeider må ikke settes i gang uten at full orientering er gitt til styret. Styret kan forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent i den utstrekning angjeldende arbeid kan medføre fare for svekkelse av eiendommen, eller vil berøre vvs-systemer utenfor den enkelte leilighet.

Den enkelte beboer er erstatningspliktig og må dekke omkostninger ved skader som følger av endret bruk av rom. Dette gjelder særlig baderom. Dersom bad skiftes ut med dusj, må det påsees at badet tettes på en slik måte at vanngjennomtrengning til naboleiligheten eller andre vannskader ikke oppstår.

Markiser, antenner, blomsterkasser, flaggstenger, etc. kan ikke anbringes uten styrets samtykke.

10. SKILTING

Skiltingen på dørtelefonanlegget samt postkasser skal være ensartet. Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt. Når det gjelder dørtelefonanlegget besørger styret riktig merking etter henvendelse fra den enkelte beboer.

Postkasseskilt bestilles direkte fra leverandør. Kontaktinfo finnes på innsiden av nye postkasser. Eventuelle dørskilt på entredører skal utføres i nedtonet form, ta gjerne kontakt med styret.-

11. DYREHOLD

Dyr må ikke holdes uten styrets godkjennelse. Det må ikke utsettes mat til dyr.

12. LEK OG GRØNTANLEGG

Lek like utenfor inngangsdør, i kjellerganger og oppgang er ikke tillatt.

Grøntanleggene må ikke benyttes til gangstier.

13. BRUK AV FELLESROM

I fellesrommene må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfrysere og lignende. Slike maskiner må heller ikke tilkobles det felles el-opplegg. Slike maskiner og slik tilkobling vil bli brakt til opphør uten varsel. Fellesrom skal heller ikke benyttes til annet formål enn forutsatt.

14. STYRETS ADGANG TIL BESIKTIGELSE

Sameiets styre skal ha uhindret adgang til besiktigelse av en leilighet, dersom det innen angjeldende seksjon kan antas å foreligge forhold som er i strid med sameievedtekter eller husordensregler.

ERKLÆRING OM HUNDE- OG KATTEHOLD

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. For hundehold gjelder særskilt Lov om hundehold (hundeloven).

2. Hunder skal til enhver tid føres i bånd innenfor sameiets område, og den som holder en hund i bånd, skal være i stand til å ha kontroll med hunden. Hundeholderen skal påse at hunden ikke farer mot, hopper på, forfølger eller stiller seg i veien for folk som ikke godtar dette. Hundeholderen skal ikke gå fra en bundet hund ved inngangen til sameiet eller ved sameiets fellesområder.

3. Lufting av hund skal ikke foregå på sameiets områder. Dersom hunden allikevel skulle etterlate seg ekskrementer på eiendommen plikter hundeholderen til straks å fjerne dette.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med bråk eller på annen måte er til ulempe, dersom for eksempel dyreholdet skaper en stadig redsel eller angst hos øvrige seksjonseiere, kan styret kreve dyret fjernet innen 1 måned, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Dyret skal ikke være alene i leiligheten lenger enn det som regnes som forsvarlig dyrehold. Hunder skal ikke etterlates i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det uten å bjeffe eller hyle.

7. Oppdrettsvirksomhet i sameiets seksjoner er ikke tillatt.

8. Skriftlig søknad skal sendes til styret før anskaffelse av hund eller katt.

Undertegnede som har hund forplikter seg herved til å overholde Sameiet Maridalsveien 59 sine regler for hundehold.

Denne erklæring undertegnes i to (2) eksemplarer hvorav hundeeier beholder det ene.

_____

Seksjonseier i Sameiet Maridalsveien 59.

Sted og dato:_____

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Maridalsveien 59
Gnr. 219 Bnr. 160 Snr. 16 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0284

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05

E-post: tor.martin.tinderholt@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