PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MARIES GATE 5B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester

Original byggetegning

Servitutter og seksjonering

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2255

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Maries gate 5 B, 0368 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 209, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 01.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12597-1631 **Eiendomsverdi ref nr:** YL4822

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Berg

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy@bnanalyse.no

958 49 592

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fra egenerklæringsskjemaet:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
- Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- Badet ble utvidet høsten 2023 da vi kjøpte. Det ble lagt ny membran, fliser, ny himling, opplegg til vaskemaskin, samt at dusj og servant ble flyttet.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Ja
Beskriv dokumentene og legg ved kopi:
- Har faktura for arbeid som er utført av rørlegger (Rørlegger og Boligkonsulenten AS) og elektriker (Elektroinnovasjon AS), samt et skriv som dokumenterer hva som har blitt gjort på badet og info om produkter og vedlikehold.
3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
- Ja
Beskriv arbeidet som er utført:
- Det ble lagt membran og primer fra Optimera Ultipro.
4. Ble sluk skiftet?
- Ja
Beskriv arbeidet som er utført:
- Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet. Monteringen er utført etter produktets anvisning.
5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
- Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- Det ble lagt nye varmekabler, downlights i tak og over toalett. I tillegg ble det lagt nye stikkontakter, samt lys til speil over servant.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
- Har faktura og sluttrapport med garanti/ samsvarserklæring for utført arbeid. Elektrisk arbeid er utført av Elektroinnovasjon AS.
8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
- Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- Sommeren 2024 sprakk et eldre soilrør mellom 4. og 3. etasje i forbindelse med oppussing av leilighet i 5 etasje. Dette ble håndtert via sameiets forsikring i Gjensidige og røret ble fjernet.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
- Det foreligger skaderapport fra Belfor som ble engasjert av Gjensidige i forbindelse med vannlekkasjen. Veggen ble åpnet og defekt soilrør ble fjernet. I områdene som var påvirket i vår leilighet ble det åpnet opp og tørket, før det ble rehabilitert.
15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
- Ja
Beskrivelse:
- Dør til balkong fra stue holder eldre standard og håndtaket går ikke helt ned.
22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
- Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- El-anlegget ble rehabilitert i forbindelse med oppussing i 2023 og ved rehabilitering etter vannlekkasje i 2024.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
- Har sluttfaktura og rapport av fra sluttkontroll fra elektriker som utførte arbeidet ved oppussing, samt samsvarerklæring med garanti og risikovurdering. Har også samsvarserklæring m.m. fra arbeid knyttet til lekkasjen i 2024 (Ligger i Boligmappa).
23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
- Ja
Av hvem?:
- Elvia, 12. desember 2024
Er eventuelle avvik blitt utbedret?:
- Ja
46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?
- Ja
Beskrivelse:
- Noen i sameiet ønsker å skifte balkongdører og vinduer. Er i en vurderingsfase da bare noen anser det som nødvendig. Styret vil tilrettelegge slik at den enkelte selv kan velge om dette skal gjøres eller ei. Det foreligger ikke mer konkret rundt dette nå.
Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
- Ja

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.
Brann B30 38 db entredør. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Østvendt balkong på ca. 1 m² med adkomst fra stue. Vestvendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra kontor.

INNVENDIG Gå til side

Det er stukkatur og rosett i stue og kjøkken.
Fliser i bad og entre, tepper i soverom og kontor, parkett i øvrige rom.
Vegger har tapet i soverom og kontor, malte overflater i resten.
Innvendige tak er malt.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er pipeløp i boligen. Det er peis i stuen. Det er vedovn på kjøkken.
Innvendige dører er malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, opplegg vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Sasso kjøkkenet har grå profilerte fronter, kompositt benkeplate, servant, integrert komfyr, platetopp med integrert ventilator, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Water-guard montert i skap under oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektriske ovner, elektrisk gulvvarme i entre og bad. Det er peis i stuen, det er vedovn på kjøkken. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
Det er støpejernsrør. Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er automatsikringer i sikringsskapet.
Røykvarsler til felles sentral og slukkeutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

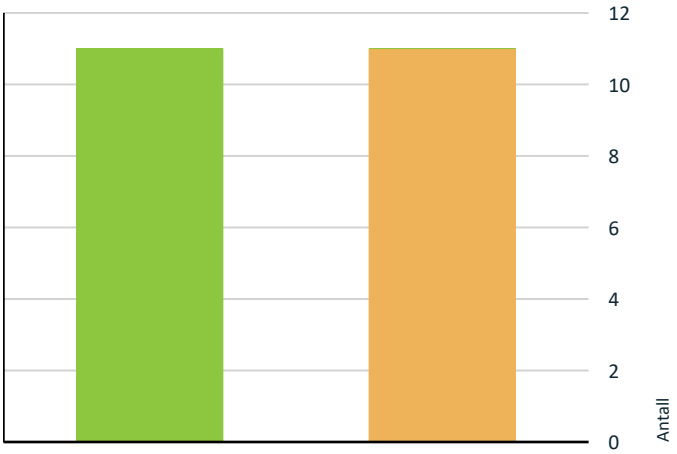
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger: Dato kan ikke tydes.
Ferdigattest: Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshuset fra 1897.
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette. Kjøkken er flyttet til del av stuen. Badet er utvidet. Bod er fjernet. Kontor er etablert med hems.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i stuedel er ca. 3,06 m. Høyden på badet er ca. 2,73 m.
1 bod medfølger boligen i kjelleren ca 5 m². I bod i felles trapp halv etasje opp på ca. 2 m².
Bod og balkonger er målt etter anvisning fra eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Karmene i vinduer er slitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene i dørene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglass har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Balkongdør er hard å åpne/lukke.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dører mellom stue og kjøkken.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Avvik:

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rør-i-rør kobling ligger inne i veggen på bad uten vannsikring og varsling.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Luftmengden er ikke målt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Avvik:

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Leiligheten er pusset opp, med ny planløsning av nåværende eier.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Vinduene er fra 1982 og ukjent årstall på soverom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold.
- Vinduer som skiftes, kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.
- Det gjøres oppmerksom på at disse vinduene kan være verneverdig noe som vil medføre økt kostnad ved eventuell bytting av vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann B30 38 db entredør. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkongdørene er fra 1982 og 2008.

Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene i dørene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglass har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Balkongdør er hard å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold.
- Dører som skiftes, kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet førs
- Det gjøres oppmerksom på at disse balkongdørene kan være verneverdig noe som vil medføre økt kostnad ved eventuell bytting av dørene.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Østvendt balkong på ca. 1 m² med adkomst fra stue. Vestvendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra kontor.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Bygningen står på gul-liste og mulighet for endringer på balkong kan begrenses av dette.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser i bad og entre, tepper i soverom og kontor, parkett i øvrige rom.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes enkelte bruksmerker. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har tapet i soverom og kontor, malte overflater i resten. Innvendige tak er malt.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes enkelte bruksmerker. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Stuedel og soverom er kontrollert.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Det er målt avvik på 6 mm. i stuedel og 2 mm. i soverom.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipeløp i boligen. Det er peis i stuen. Det er vedovn på kjøkken.
I følge rekvirenten fungerer ildsted ved normalt bruk.
Full tilstandsvurdering på pipen er ikke utført da eventuell godkjenning kun foretas av det stedlige brann- og feievesen. Kontroll av pipe og ildsteder bør foretas av ny eier ved eierskifte. Ildsted er ikke funksjonstestet.
Pipene er rehabilitert i 2022.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dører mellom stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Fra eiers egenerklæring:
48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
- Nei

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hems uten rekkverk eller annen sikring.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det bør være rekkverk eller annen sikring på hemsen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Bad
Dette dokumentet er et underlag for arbeidet som er utført, samt dokumenterer valg av løsninger og bruk av produkter. Vårt mål har vært å levere god kvalitet med hensyn til utførelse, funksjon og levetid.

Badet er fra 2023. Utført av Rørlegger og Boligkonsulenten as
Overleveringsdato: 17.11.2023
Beskrivelse:
Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet. Det er utført rørarbeider på våtrommet. Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet. Det er montert vegghengt toalett med innbygningsisterne på våtrommet. ULTIPRO smøremembransystem. ULTIPRO Primer.

Det foreligger bilder på arbeidene og beskrivelse/Fdv/datablad på produktene.

Fra egenerklæringsskjemaet:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
- Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- Badet ble utvidet høsten 2023 da vi kjøpte. Det ble lagt ny membran, fliser, ny himling, opplegg til vaskemaskin, samt at dusj og servant ble flyttet.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Ja

Tilstandsrapport

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:
- Har faktura for arbeid som er utført av rørlegger (Rørlegger og Boligkonsulenten AS) og elektriker (Elektroinnovasjon AS), samt et skriv som dokumenterer hva som har blitt gjort på badet og info om produkter og vedlikehold.
3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
- Ja
Beskriv arbeidet som er utført:
- Det ble lagt membran og primer fra Optimera Ultipro.
4. Ble sluk skiftet?
- Ja
Beskriv arbeidet som er utført:
- Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet. Monteringen er utført etter produktets anvisning.
5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
- Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- Det ble lagt nye varmekabler, downlights i tak og over toalett. I tillegg ble det lagt nye stikkontakter, samt lys til speil over servant.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
- Har faktura og sluttrapport med garanti/ samsvarserklæring for utført arbeid. Elektrisk arbeid er utført av Elektroinnovasjon AS.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Eier har utfylt egenerklæring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Varmekilden er ikke funksjonstestet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er brukt ULTIPRO smøremembransystem.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, opplegg vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte. Det er ikke målt om luftmengden er stor nok.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Luftmengden er ikke målt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført ved luke på badet ved gulv, og måleresultatet var 13.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sasso kjøkkenet har grå profilerte fronter, kompositt benkeplate, servant, integrert komfyr, platetopp med integrert ventilator, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Water-guard montert i skap under oppvaskkum.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- Kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør, og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rør-i-rør kobling ligger inne i veggen på bad uten vannsikring og varsling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det bør etableres evt. lekkasjevarsel og sikker avrenning til sluk.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør. Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at bygningen er oppført på SEFRAK/gul liste og at ventiler i vindusrammer og yttervegg kanskje ikke kan etableres. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Tanken er plassert i felles rom i kjeller. Eier kan ikke si hvilken tank som tilhører leiligheten. Ikke vurdert utover alder på tanken.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskapet.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Fra egenerklæringen:
22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
- Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
- El-anlegget ble rehabilitert i forbindelse med oppussing i 2023 og ved rehabilitering etter vannlekkasje i 2024.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
- Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
- Har sluttfaktura og rapport av fra sluttkontroll fra elektriker som utførte arbeidet ved oppussing, samt samsvarerklæring med garanti og risikovurdering. Har også samsvarserklæring m.m. fra arbeid knyttet til lekkasjen i 2024 (Ligger i Boligmappa).
23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
- Ja
Av hvem?:
- Elvia, 12. desember 2024
Er eventuelle avvik blitt utbedret?:
- Ja

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler til felles sentral og slukkeutstyr.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det bør være rekkverk eller annen sikring på hemsen.

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

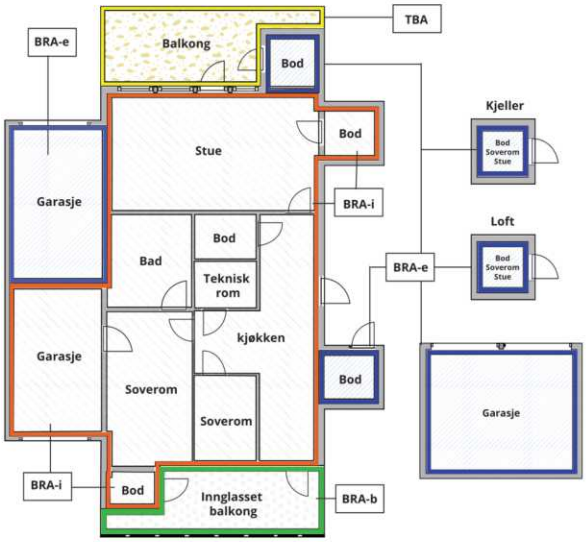
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2,5. Etasje		2		2	
2. Etasje	69			69	9
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**7**			**9**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2,5. Etasje		Bod	
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, kontor		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger: Dato kan ikke tydes.
Ferdigattest: Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshuset fra 1897.
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette. Kjøkken er flyttet til del av stuen. Badet er utvidet. Bod er fjernet. Kontor er etablert med hems.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i stuedel er ca. 3,06 m. Høyden på badet er ca. 2,73 m.
1 bod medfølger boligen i kjelleren ca 5 m². I bod i felles trapp halv etasje opp på ca. 2 m².
Bod og balkonger er målt etter anvisning fra eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. arbeider.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Kristine Gudim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	209		4	589 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maries gate 5 B

Hjemmelshaver
Kartveit Knut Jacob, Gudim Kristine Stavang

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Mariesgt 5	90 / 1696	OBOS Eiendomsforvaltning AS	896069772

Felles formue
Kr. 10 344 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 86 452 28.07.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Majorstua i Oslo. Fra boligen er det nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, i tillegg til flotte tur- og rekreasjonsområder. Det er også kort gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, samt andre utdanningsinstitusjoner. Fra boligen har man nærhet til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Forhold rundt regulering er ikke innhentet/vurdert.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplatet. Asfalterte veier. Felles bakgård opparbeidet med steinheller, plen, benker og lekeplass. Det er beboerparkering i området.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til sameiets/ borettslaget vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.
Bygningen er registrert på byantikvarens gule liste for bevaringsverdige bygninger.

Byggemåte

Klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget). Vinduer i trerammer. Østvendt balkong på ca. 1 m² med adkomst fra stue. Vestvendt balkong på ca. 8 m² fra 2019 med adkomst fra kontor.

Felleskostnader

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 644,00,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	87989475			

Kommentar

Felles polise i sameiet/borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring etter befaring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Utskrift fra " Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds og Bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og bygge år.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende formue, gjeld, husleie m.m er oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Faktura	31.12.2023	Elektroinnovasjon AS	Gjennomgått		Nei
Faktura	28.09.2023	Elektroinnovasjon AS	Gjennomgått		Nei
Faktura	19.10.2023	Elektroinnovasjon AS	Gjennomgått		Nei
Faktura	20.01.2026	Pipe Eksperten AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.08.2025	Lysglimt Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.07.2023	Elektrofil AS	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad, Dette dokumentet er et underlag for arbeidet som er utført, samt dokumenterer valg av løsninger og bruk av produkter. Vårt mål har vært å levere god kvalitet med hensyn til utførelse, funksjon og levetid.	17.11.2023	Utført av Rørlegger og Boligkonsulenten as	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260422
Addresse	Maries gate 5B		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristine Stavang Gudim		
Selgers navn	Knut Jacob Kartveit		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

87989475

Våtrom

Initialer selger:
K S
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble utvidet høsten 2023 da vi kjøpte. Det ble lagt ny membran, fliser, ny himling, opplegg til vaskemaskin, samt at dusj og servant ble flyttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har faktura for arbeid som er utført av rørlegger (Rørlegger og Boligkonsulenten AS) og elektriker (Elektroinnovasjon AS), samt et skriv som dokumenterer hva som har blitt gjort på badet og info om produkter og vedlikehold.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt membran og primer fra Optimera Ultipro.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet. Monteringen er utført etter produktets anvisning.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt nye varmekabler, downlights i tak og over toalett. I tillegg ble det lagt nye stikkontakter, samt lys til speil over servant.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura og sluttrapport med garanti/ samsvarserklæring for utført arbeid. Elektrisk arbeid er utført av Elektroinnovasjon AS.

Initialer selger:
K S
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sommeren 2024 sprakk et eldre soilrør mellom 4. og 3. etasje i forbindelse med oppussing av leilighet i 5 etasje. Dette ble håndtert via sameiets forsikring i Gjensidige og røret ble fjernet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger skaderapport fra Belfor som ble engasjert av Gjensidige i forbindelse med vannlekkasjen. Veggen ble åpnet og defekt soilrør ble fjernet. I områdene som var påvirket i vår leilighet ble det åpnet opp og tørket, før det ble rehabilitert.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K S
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dør til balkong fra stue holder eldre standard og håndtaket går ikke helt ned.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El-anlegget ble rehabilitert i forbindelse med oppussing i 2023 og ved rehabilitering etter vannlekkasje i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har sluttfaktura og rapport av fra sluttkontroll fra elektriker som utførte arbeidet ved oppussing, samt samsvarerklæring med garanti og risikovurdering. Har også samsvarserklæring m.m. fra arbeid knyttet til lekkasjen i 2024 (Ligger i Boligmappa).

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia, 12. desember 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen i sameiet ønsker å skifte balkongdører og vinduer. Er i en vurderingsfase da bare noen anser det som nødvendig. Styret vil tilrettelegge slik at den enkelte selv kan velge om dette skal gjøres eller ei. Det foreligger ikke mer konkret rundt dette nå.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.07.2026

Signert av *Kristine Stavang Gudim*

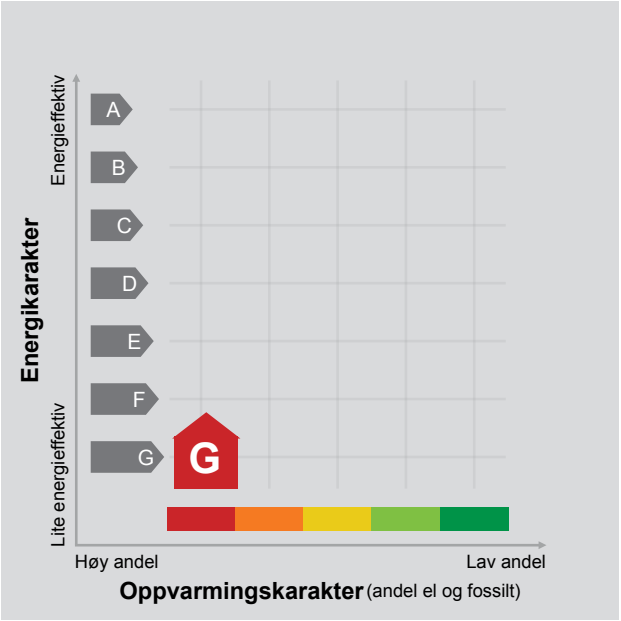
Signert av *Knut Jacob Kartveit*

Initialer selger:
K S
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Maries gate 5B
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522940
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	c4e1d68e-5e01-4cd0-923e-3c94207456cd
Dato	19.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maries gate 5B
Postnummer: 0368
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 19.06.2023 20:41:22
Energimerkenummer: c4e1d68e-5e01-4cd0-923e-3c94207456cd

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 209
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80522940

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Thea Sofie Lian Hvam
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260422 . Vår ref.: 4459-1-04 Dato: 24.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Mariesgt 5
Organisasjonsnr:	896069772
Seksjonseier:	Kartveit, Knut Jacob
Medeier:	Gudim, Kristine Stavang
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Maries Gate 5, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	215
Bnr.	209

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87989475.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207981346
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 629 224,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 644,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	3 644,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	840,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 671,-
Annen formue:	10 344,-
Gjeld:	88 257,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207981346
Restsaldo:	86 451,57
Kapitalkostnader:	820,78
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 86 451,57,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: wthorenfeldt@gmail.com

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4459
SAMEIET MARIESGT 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MARIESGT 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 19:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4459

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Til Sameiere i Maries gate 5

Kjære sameiere! Velkommen til sameiermøte 5.mai!
Det er mange saker å gå igjennom, spesielt om større vedlikeholdsprosjekter som berører alle sammen, så logg på og bli med online! :)
Vi trenger DEG!
Styret består av styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.
Det er både hyggelig og lærerikt å sitte i styret! Bli med da vel, og bli kjent!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkel- eller søppel-bod på gårdsplassen?
7. Vedlikeholdsplan
8. Rens og vask av luftekanaler

9. Utskifting av vinduer
10. Rehabilitering av fasade
11. Utbedring av puss i kjeller
12. Oppgradering av trappe-oppgang og fellesareal
13. Valg av tillitsvalgte
14. Innkomne forslag

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MARIESGT 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets leder velges som møteleder

Forslag til vedtak

Øyvind Andreas Ørbæk er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Erik Myhre og Kari Bjørg Tynning er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 4459 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [0].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [0]

Sak 6

Sykkel- eller søppel-bod på gårdsplassen?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens plassering av avfallscontainere oppleves som lite hensiktsmessig med hensyn til estetikk, lukt og brukervennlighet. Det rapporteres også om at lukt fra containerne trekker opp i oppgang A, noe som er uheldig for inneklimaet. Det er derfor ønskelig å vurdere etablering av et søppelskur i bakgården med en bedre og mer skjermet plassering. I samme forbindelse foreslås det også å se på muligheten for et enkelt, tørt og ryddig oppsett for sykkelparkering i bakgården, slik at både avfallshåndtering og sykkeloppbevaring løses på en helhetlig og mer hensiktsmessig måte.

Styrets innstilling
Sameiet vedtar å etablere et søppelskur i bakgården med forbedret og mer hensiktsmessig plassering av avfallscontainere, for å bedre estetikk, brukervennlighet og redusere luktplager mot oppgang A. I samme prosjekt vedtas det å etablere et enkelt, tørt og ryddig oppsett for sykkel- og barnevognparkering i bakgården, slik at dagens uheldige plassering i inngangspartiet til oppgang A avvikles og fremkommeligheten forbedres.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å: • Innhente tilbud og prosjektere løsning • Velge plassering og utforming som ivaretar renovasjonstilgang, brukervennlighet og hensyn til beboere Tiltaket gjennomføres innen en samlet kostnadsramme på inntil kr 50 000. Endelig løsning presenteres for sameiet før gjennomføring. Dersom det fremkommer vesentlige innvendinger, legges saken frem for ny behandling.

Sak 7

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Stein-Erik Myhre og Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siste 10 år har sameiet gjennomført en rekke store og mindre vedlikeholdsprosjekter. Nytt tak, nye piper og nye pipeløp, brannsikkerhet og balkonger har vært store prosjekter.

Styret har mottatt forslag til en forsering av arbeidet med følgende vedlikeholdsprosjekter i kommende periode:

1. Rens av luftekanaler
2. Utskifting til 3-lags vinduer og karmer
3. Rehabilitering av fasade mot gaten
4. Utbedring av puss i kjeller
5. Oppgradering av trappe-oppgang og fellesareal

Styrets innstilling

Sakene nedenfor er i prioritert rekkefølge med høyeste prioritert først. Sakene skal stemmes over hver for seg.

Forslag til vedtak

Stemmegivningen i sakene nedenfor vil angi sameiermøtets instruks til styret

---

Sak 8

Rens og vask av luftekanaler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er knyttet usikkerhet til når blokkens luftekanaler sist ble renset og vasket, men det er grunn til å tro at dette kan være lenge siden. Et slikt tiltak kan føre til friskere luft, bedre inneklima og mindre brannfare. Styret har i løpet av vinteren og våren innhentet to tilbud på dette. Sameiet har god nok økonomi til å kunne utføre vask og rens av luftekanalene uten å øke felleskostnader eller kreve ekstra innbetalinger. Styret planlegger derfor å gjennomføre dette i løpet av de neste månedene.

Styrets innstilling
Styret ber sameiermøte om å godkjenne dette prosjektet nå med en kostnadsramme på inntil kr. 50.000

Forslag til vedtak

Sameirmøtet godkjenner prosjektet med en kostnadsramme på inntil kr. 50000

Sak 9

Utskifting av vinduer

Forslag fremmet av:
Stein-Erik Myhre og styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange av vinduene i sameiet er gamle og trekkfulle og en utskifting vil gjøre både være energi-effektivt og gi et bedre bomiljø. Vinduer og karmer antas å være over 30 år gamle, vinduer trekker og enkelte karmer er råtne. Nye trelagsvinduer vil gi bedre isolasjon vinterstid, redusere varme om sommeren og gi støyreduksjon mot gate/Coop.

Styrets innstilling

Enova gir per i dag 25 % støtte til . I vedlikeholdsplanen var dette foreslått i 2026/2027. Sameiet bes ta stilling til om prosjektet skal gjennomføres som planlagt.

Dersom sameiet ikke ønsker en samlet utskifting, ønskes avklaring på om enkeltseksjonseiere kan gå sammen om utskifting, og at sameiet kan stå som søker for Enova-støtte, mens den enkelte seksjonseier dekker kostnaden selv.

Det er etter det vi forstår ikke nødvendig at alle seksjoner deltar, men prosjektet krever trolig et flertall (økonomisk hensiktsmessighet pga. stillas).

Forslag til vedtak

Sameiermøtet ber styret om å etablere og gjennomføre et prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet. Prosjektet skal blant annet omfatte: * Utredning og eventuell innsending av felles søknad om offentlig støtte/tilskuddsordninger (Enova). * Vurdering av en modell der deltakelse i prosjektet er frivillig for den enkelte sameier. * Tilrettelegging for at den enkelte sameier kan finansiere utskifting av egne vinduer og balkongdører. * Juridisk vurdering av behov for vedtektsendring, herunder avklaring opp mot gjeldende vedtektsbestemmelse om at utskifting av vinduer er sameiets ansvar. * Styret bes legge frem sak for sameiermøtet med anbefaling til videre beslutning, inkludert kostnadsoverslag, fremdriftsplan og eventuelle forslag til vedtektsendringer.

Sak 10

Rehabilitering av fasade

Forslag fremmet av:
Stein-Erik Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har de siste årene gjennomført vedlikehold av fasaden mot gaten ved bruk av murere, malere og lift. Arbeidet ble utført i 2023 og 2024 med godt resultat.

Etter en visuell kontroll sommeren 2025 ble det besluttet å ikke gjennomføre tilsvarende tiltak dette året. Styret vil vurdere en ny vedlikeholdsrunde med lift, samt eventuell fasadevask, i 2026.

Med flere større prosjekter på agendaen, herunder utbedring av luftekanaler og mulig utskifting av vinduer, vurderer styret det som mest hensiktsmessig å videreføre jevnlige vedlikeholdsrunder slik som i 2023 og 2024, fremfor å gjennomføre en fullstendig rehabilitering på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak 1

Gjennomføre så raskt som mulig sammen med utskifting av vinduer for å spare kostnader til stillas. Et prosjekt vil måtte fremlegges sameiermøte for godkjenning og finansiering.

Forslag til vedtak 2

Fortsette med jevnlige vedlikeholdsrunder som i 2023 og 2024 inntil videre.

Sak 11

Utbedring av puss i kjeller

Forslag fremmet av:
Stein-Erik Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjellervegger smuldrer og må utbedres. Kan med fordel utføres parallelt med fasadearbeid, da murarbeid i kjeller kan gjennomføres vinterstid når arbeidet utendørs ikke pågår. Arbeidet må uansett gjøres, og kombinasjon med fasaderehabilitering kan redusere totalkostnader.

Styrets innstilling

Styret er positivt til et prosjekt der kjeller og fasade-vedlikehold tilbys samlet av en entreprenør.

Forslag til vedtak

Sameiet ber styret om å gjennomføre en utbedring av puss i keller

---

Sak 12

Oppgradering av trappe-oppgang og fellesareal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangspartiene og trappeoppgangene oppleves som noe slitt og mindre pene. Et løft vil derfor trolig kunne løfte helhetsinntrykket av boligblokken og være verdiøkende ved salg.

Styrets innstilling

Styret har i løpet av våren innhentet tilbud på oppussing av fellesarealene ved inngangsparti og trappeoppgangene i A og B oppgangen. Da tilbudet som ble mottatt endte vesentlig høyere enn det som var antatt og kommunisert tidligere i prosessen, ser styret på tiltaket som lite aktuelt. Styret stiller seg åpen for å innhente flere tilbud dersom det er stor interesse fra beboerne i sameiet for et slikt prosjekt.

Forslag til vedtak 1

Forslaget er godkjent. Sameiermøtet ber styret innhente tilbud på rehabilitering av oppgangene som må godkjennes av et ekstraordinært sameiermøte.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises og utsettes.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vi trenger kandidater som kan stille som styremedlemmer! Dagens styreleder stiller seg til disposisjon som vara- eller styremedlem i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- William Thorenfeldt
  William eier seksjon 11, kjenner gården, og har vært styremedlem ett år, .

Sak 14

Innkomne forslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil også gi en kort status for pågående prosjekter.

Forslag til vedtak
OK

Styrets årsrapport

Styrets beretning for året 2025 – Sameiet Mariesgt 5 - Org nr 896 069 772

Styret har i perioden siden siste årsmøte bestått av:

Styreleder Øyvind Ørbæk, seksjon 5.
Styremedlem og arkivar William Thorenfeldt, seksjon 11.
Styremedlem Knut Jacob Kartveit, seksjon 4.

Varamedlem Simen Engelstad, seksjon 1.
Varamedlem Kari Tynning, seksjon 8.

Styret har som overordnet oppgave å sikre sameiets interesser for en god og sikker drift av Sameiet Mariesgt 5 i Oslo. Dette innebærer alt fra løpende oppgaver som å svare på henvendelser i forbindelse med omsetning av seksjoner, følge opp håndverkere på befaring, koordinering av dugnad samt følge med og sikre gode prosesser i forbindelse med større prosjekter.

Her følger en oversikt over styrets arbeid i 2025.

1. Styret har hatt 7 planlagte møter, men har hatt hyppig kontakt for å diskutere pågående saker.

Generelt har styret hatt en jevn strøm av saker gjennom hele året. I tillegg har styret hatt mellom 15 og 20 befaringer med håndverkere og andre.

2. Ekstraordinært sameiermøte ble avholdt med avstemning 24. - 27. Juni. Hovedpunktet her var behovet for en vedtektsendring avtalt etter ombyggingen av seksjon 13. Vedtektsendringen ble enstemmig vedtatt. Nye vedtekter er publisert på Vibbo.no.

3. Fasaden mot gaten.

Styret har de siste årene gjennomført vedlikehold av fasaden mot gaten med murer, maler og lift. Dette ble gjort i 2023 og 2024 med godt resultat. Etter en visuell kontroll sommeren 2025 ble det besluttet å ikke gjøre det samme i 2025. Styret vil vurdere en ny vedlikeholdsrunde med lift og vask av fasaden i 2026. Sameiere som oppdager løs puss eller murstein må melde dette til styret.

4. Forsikringssaker og bytte av forsikringsselskap.
Etter flere lekkasjer og andre forsikringssaker i 2023 og 2024, ble sameiet heldigvis forskånet for nye saker i 2025. Den mest omfattende skaden fra tidligere år, er enda ikke fullt ut reparert.

5. Innbrudd.

Det har vært innbrudd og forsøk på innbrudd i 2025. Styret minner om at alle må påse at dører til gate og bakgård alltid holdes låst. Spesielt må alle se til slåen for dobbeltdøren ut mot gaten er korrekt låst øverst og nederst.

6. Brannsikkerhetsarbeid.
Det store brannsikringsløftet som startet i 2011 ble godkjent av Oslo kommune og avsluttet i 2022. Styret minner dog på at pålegg om brannsikring av innvendig tak med gips i hver enkelt seksjon ved renovering fremdeles gjelder. Sameiet har fått frist på 8 år (innen 2030) for at alle himlinger i leiligheter/seksjoner skal ha minimum 1 lag med gipsplater eller godkjent Rabbits puss for brannsikring. Se ellers dokumenter om dette på Vibbo. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å gjennomføre dette i god tid.

Styret gjennomførte et opplæringskurs av brannalarmsentralen i forbindelse med en høst-dugnad høsten 2025. Se manual og anlegg i oppgang A.

Sameiets brannsikkerhetsleverandør, Firesafe as, gjennomførte årlig kontroll av brannalarmanlegget før jul 2025.

7. Strømmåler.

Det viste seg at strømmåleren vi har i sameiet var feil type: 1-fase måler i stedet for 3-fase. Måleren ble byttet i januar 2025.

8. Kommunale avgifter. Vannmåler.

Tidlig høsten 2024 valgte styret å installere vannmåler i sameiet. Hittil har dette vist seg å være et godt valg, og installasjons-kostnaden ble nedbetalt på mindre enn 6 måneder. Selv om vannavgifter øker mye for tiden, vi dette være en svært god investering også fremover. Samtidig vil styret oppfordre til å unngå sløsing med vann!

9. Balkonger og løs murpuss mot gårdsplass.

Fire balkonger ble i sin tid feilmontert. Feilen fører til murpuss som løsner og faller ned på balkongene nedenfor. Styret engasjerte høsten 2025 en blikkenslager for å utbedre balkongen hos seksjon 12 da den ikke har vært vedlikehold på lang tid. Styret vil fortsette å utbedre de tre andre balkongene i 2026. Den første blir balkongen hos seksjon 11.

10. Fiber til i sameiet.

I mars 2025 ble GlobalConnect ferdige med installering av fiber i gården vår. Selve fiberen kommer fra nabogården i Neuberggaten og forgrener seg til alle leilighetene fra sentralen innerst mot portrommet i kjelleren i oppgang B. Styret har inntrykk av at den nye fiberen gir en bedre og mer tilfredsstillende nettilgang for sameierne.

11. Dugnad.

Vår- og høst dugnadene ble gjennomført henholdsvis 8.mai og 4. november 2025.

Årsregnskap, 2025.

Årsregnskapet viser et årsresultat på 162 674.

Styret har god kontroll på økonomien i sameiet. Gjelden var ved årsskiftet mnok 1,663, som var ned knok 61 fra året før. Felleskostnadene i sameiet ble ikke regulert i perioden.

Styret er fornøyd med resultatet som gjør at sameiet er noe mer fri til å gjennomføre vedlikeholdsoppgaver som har blitt utsatt.

Styret er innstilt på å holde felleskostnadene så lave som mulig, nedbetale gjeld når det er mulig, samt gjennomføre større prosjekter med ekstra innbetalinger fra sameierne.

Budsjett, 2026.

Styret foreslår et budsjett for 2026 som gir et lite årsoverskudd på kr. 3.601.

For 2026 er styret innstilt på å gjennomføre vedlikehold av fasaden med lift.

Det har vist seg å være delte meninger om sameiet burde skifte vinduer og balkong-dører. Styret har foreløpig ikke vurdert å starte et stort prosjekt for å bytte vinduer. Derimot bør styret fremover finne en løsning der enkelte sameiere som ønsker det kan bytte de vinduene / balkongdørene som er utslitte.

Styret foreslår å øke felleskostnadene med 5% fra 1.august, samt foreta en ekstraordinær innbetaling for vedlikehold i 2026 som vil tilføre ca. kr. 70.000 til sameiet. Denne ekstra innbetalingen skal i første omgang dekke deler av fasadevedlikehold i 2026 som er beregnet til å komme på ca. kr. 150.000.

Styret foreslår å bygge opp egenkapital videre de neste årene for å gjøre sameiet enda mer solid for uforutsette hendelser. Store prosjekter bør finansieres ved egeninnbetalinger fra sameierne og gjeld enn av månedlige felleskostnader. Myndighetene har lansert flere støtteordninger som sameiet kan nyte godt av for prosjekter som er energi-effektive, slik som bytting av vinduer. Nye regler blant annet fra EU kan ha betydning for tidspunkt og omfang av kommende prosjekter.

SAMEIET MARIESGT 5
ORG.NR. 896069772, KLIENTNR. 4459

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	825 180	962 710	866 439	870 100
Andre inntekter	3	10 000	8 938	68 765	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**835 180**	**971 648**	**935 204**	**870 100**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	0
Styrehonorar	4	0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-33 351	-32 069	-34 000	-35 500
Konsulenthonorar		0	-44 666	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-75 931	-277 158	-262 000	-206 000
Forsikringer		-165 014	-136 116	-143 000	-190 000
Kommunale avgifter	6	-124 315	-188 154	-138 500	-149 000
Energi/fyring	7	-18 271	-8 999	-15 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 050	-40 095	-51 000	-55 000
Andre driftskostnader	8	-98 686	-103 818	-111 000	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-562 619**	**-831 074**	**-764 500**	**-776 500**
DRIFTSRESULTAT		**272 561**	**140 573**	**170 704**	**93 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	15 828	16 147	5 500	0
Finanskostnader	10	-125 715	-135 459	-131 000	-89 999
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-109 887**	**-119 312**	**-125 500**	**-89 999**
ÅRSRESULTAT		**162 674**	**21 261**	**45 204**	**3 601**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		162 674	21 261		

SAMEIET MARIESGT 5
ORG.NR. 896069772, KLIENTNR. 4459

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		170	149
Forskuddsbetalte kostnader		34 557	34 259
Andre kortsiktige fordringer		0	28 648
Driftskonto OBOS-banken		182 545	49 846
Sparekonto OBOS-banken		4 297	4 152
SUM OMLØPSMIDLER		**221 569**	**117 054**
SUM EIENDELER		**221 569**	**117 054**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 468 972	-1 631 646
SUM EGENKAPITAL		**-1 468 972**	**-1 631 646**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 663 257	1 724 977
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 663 257**	**1 724 977**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 543	11 472
Leverandørgjeld		5 107	11 534
Påløpte renter		634	717
SUM KORTSIKTIG GJELD		**27 284**	**23 723**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**221 569**	**117 054**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Mariesgt 5

Øyvind Andreas Ørbæk Knut Jacob Kartveit William Schneider Thorenfeldt

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	825 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**825 180**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling av egenandel	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 000**

NOTE 4
STYREHONORAR

Styret har ikke utbetalt styrehonorar i perioden, men styret har fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 910

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 606
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-75 931**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-70 278
Feie- og tilsynsgebyr	-3 159
Renovasjonsgebyr	-50 878
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-124 315**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-18 271
SUM ENERGI / FYRING	**-18 271**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-899
Diverse utstyr	-200
Annet driftsmateriale	-2 072
Lyspærer og sikringer	-440
Renhold ved firmaer	-83 100
Andre driftskostnader	-1 385
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 910
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 260
Velferdskostnader	-3 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-98 686**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	145
Kundeutbytte Gjensidige	14 947
Andre renteinntekter	255
SUM FINANSINNTEKTER	**15 828**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-125 715
SUM FINANSKOSTNADER	**-125 715**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-1 962 835	
Nedbetalt tidligere	237 858	
Nedbetalt i år	61 720	
		-1 663 257
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 663 257**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 4459 **Selskapsnavn:** SAMEIET MARIESGT 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Øyvind Andreas Ørbæk er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stein Erik Myhre og Kari Bjørg Tynning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [0]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sykkel- eller søppel-bod på gårdsplassen?

Styret gis fullmakt til å: • Innhente tilbud og prosjektere løsning • Velge plassering og utforming som ivaretar renovasjonstilgang, brukervennlighet og hensyn til beboere Tiltaket gjennomføres innen en samlet kostnadsramme på inntil kr 50 000. Endelig løsning presenteres for sameiet før gjennomføring. Dersom det fremkommer vesentlige innvendinger, legges saken frem for ny behandling.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedlikeholdsplan

Stemmegivningen i sakene nedenfor vil angi sameiermøtets instruks til styret

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Rens og vask av luftekanaler

Sameirmøtet godkjenner prosjektet med en kostnadsramme på inntil kr. 50000

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utskifting av vinduer

Sameiermøtet ber styret om å etablere og gjennomføre et prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet. Prosjektet skal blant annet omfatte: * Utredning og eventuell innsending av felles søknad om offentlig støtte/tilskuddsordninger (Enova). * Vurdering av en modell der deltakelse i prosjektet er frivillig for den enkelte sameier. * Tilrettelegging for at den enkelte sameier kan finansiere utskifting av egne vinduer og balkongdører. * Juridisk vurdering av behov for vedtektsendring, herunder avklaring opp mot gjeldende vedtektsbestemmelse om at utskifting av vinduer er sameiets ansvar. * Styret bes legge frem sak for sameiermøtet med anbefaling til videre beslutning, inkludert kostnadsoverslag, fremdriftsplan og eventuelle forslag til vedtektsendringer.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Rehabilitering av fasade

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Gjennomføre så raskt som mulig sammen med utskifting av vinduer for å spare kostnader til stillas. Et prosjekt vil måtte fremlegges sameiermøte for godkjenning og finansiering.
- [ ] Fortsette med jevnlige vedlikeholdsrunder som i 2023 og 2024 inntil videre.

Sak 11 Utbedring av puss i kjeller

Sameiet ber styret om å gjennomføre en utbedring av puss i keller

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Oppgradering av trappe-oppgang og fellesareal

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Forslaget er godkjent. Sameiermøtet ber styret innhente tilbud på rehabilitering av oppgangene som må godkjennes av et ekstraordinært sameiermøte.
- [ ] Forslaget avvises og utsettes.

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] William Thorenfeldt

Sak 14 Innkomne forslag

OK

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MARIESGT 5

Organisasjonsnummer: 896069772
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 19:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets leder velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Andreas Ørbæk er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stein Erik Myhre og Kari Bjørg Tynning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [0].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [0]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sykkel- eller søppel-bod på gårdsplassen?

Dagens plassering av avfallscontainere oppleves som lite hensiktsmessig med hensyn til estetikk, lukt og brukervennlighet. Det rapporteres også om at lukt fra containerne trekker opp i oppgang A, noe som er uheldig for inneklimaet. Det er derfor ønskelig å vurdere etablering av et søppelskur i bakgården med en bedre og mer skjermet plassering. I samme forbindelse foreslås det også å se på muligheten for et enkelt, tørt og ryddig oppsett for sykkelparkering i bakgården, slik at både avfallshåndtering og sykkeloppbevaring løses på en helhetlig og mer hensiktsmessig måte.

Styrets innstilling
Sameiet vedtar å etablere et søppelskur i bakgården med forbedret og mer hensiktsmessig plassering av avfallscontainere, for å bedre estetikk, brukervennlighet og redusere luktplager mot oppgang A. I samme prosjekt vedtas det å etablere et enkelt, tørt og ryddig oppsett for sykkel- og barnevognparkering i bakgården, slik at dagens uheldige plassering i inngangspartiet til oppgang A avvikles og fremkommeligheten forbedres.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å: • Innhente tilbud og prosjektere løsning • Velge plassering og utforming som ivaretar renovasjonstilgang, brukervennlighet og hensyn til beboere Tiltaket gjennomføres innen en samlet kostnadsramme på inntil kr 50 000. Endelig løsning presenteres for sameiet før gjennomføring. Dersom det fremkommer vesentlige innvendinger, legges saken frem for ny behandling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedlikeholdsplan

Fremmet av: Stein-Erik Myhre og Styret

Siste 10 år har sameiet gjennomført en rekke store og mindre vedlikeholdsprosjekter. Nytt tak, nye piper og nye pipeløp, brannsikkerhet og balkonger har vært store prosjekter.

Styret har mottatt forslag til en forsering av arbeidet med følgende vedlikeholdsprosjekter i kommende periode:

1. Rens av luftekanaler
2. Utskifting til 3-lags vinduer og karmer
3. Rehabilitering av fasade mot gaten
4. Utbedring av puss i kjeller
5. Oppgradering av trappe-oppgang og fellesareal

Styrets innstilling
Sakene nedenfor er i prioritert rekkefølge med høyeste prioritert først. Sakene skal stemmes over hver for seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemmegivningen i sakene nedenfor vil angi sameiermøtets instruks til styret
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Rens og vask av luftekanaler

Det er knyttet usikkerhet til når blokkens luftekanaler sist ble renset og vasket, men det er grunn til å tro at dette kan være lenge siden. Et slikt tiltak kan føre til friskere luft, bedre inneklima og mindre brannfare. Styret har i løpet av vinteren og våren innhentet to tilbud på dette. Sameiet har god nok økonomi til å kunne utføre vask og rens av luftekanalene uten å øke felleskostnader eller kreve ekstra innbetalinger. Styret planlegger derfor å gjennomføre dette i løpet av de neste månedene.

Styrets innstilling
Styret ber sameiermøte om å godkjenne dette prosjektet nå med en kostnadsramme på inntil kr. 50.000

> **Forslag til vedtak:**
> Sameirmøtet godkjenner prosjektet med en kostnadsramme på inntil kr. 50000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utskifting av vinduer

Fremmet av: Stein-Erik Myhre og styret

Mange av vinduene i sameiet er gamle og trekkfulle og en utskifting vil gjøre både være energi-effektivt og gi et bedre bomiljø. Vinduer og karmer antas å være over 30 år gamle, vinduer trekker og enkelte karmer er råtne. Nye trelagsvinduer vil gi bedre isolasjon vinterstid, redusere varme om sommeren og gi støyreduksjon mot gate/Coop.

Styrets innstilling
Enova gir per i dag 25 % støtte til . I vedlikeholdsplanen var dette foreslått i 2026/2027. Sameiet bes ta stilling til om prosjektet skal gjennomføres som planlagt.

Dersom sameiet ikke ønsker en samlet utskifting, ønskes avklaring på om enkeltseksjonseiere kan gå sammen om utskifting, og at sameiet kan stå som søker for Enova-støtte, mens den enkelte seksjonseier dekker kostnaden selv.

Det er etter det vi forstår ikke nødvendig at alle seksjoner deltar, men prosjektet krever trolig et flertall (økonomisk hensiktsmessighet pga. stillas).

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiermøtet ber styret om å etablere og gjennomføre et prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet. Prosjektet skal blant annet omfatte: * Utredning og eventuell innsending av felles søknad om offentlig støtte/tilskuddsordninger (Enova). * Vurdering av en modell der deltakelse i prosjektet er frivillig for den enkelte sameier. * Tilrettelegging for at den enkelte sameier kan finansiere utskifting av egne vinduer og balkongdører. * Juridisk vurdering av behov for vedtektsendring, herunder avklaring opp mot gjeldende vedtektsbestemmelse om at utskifting av vinduer er sameiets ansvar. * Styret bes legge frem sak for sameiermøtet med anbefaling til videre beslutning, inkludert kostnadsoverslag, fremdriftsplan og eventuelle forslag til vedtektsendringer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Rehabilitering av fasade

Fremmet av: Stein-Erik Myhre

Styrets innstilling
Styret har de siste årene gjennomført vedlikehold av fasaden mot gaten ved bruk av murere, malere og lift. Arbeidet ble utført i 2023 og 2024 med godt resultat.

Etter en visuell kontroll sommeren 2025 ble det besluttet å ikke gjennomføre tilsvarende tiltak dette året. Styret vil vurdere en ny vedlikeholdsrunde med lift, samt eventuell fasadevask, i 2026.

Med flere større prosjekter på agendaen, herunder utbedring av luftekanaler og mulig utskifting av vinduer, vurderer styret det som mest hensiktsmessig å videreføre jevnlige vedlikeholdsrunder slik som i 2023 og 2024, fremfor å gjennomføre en fullstendig rehabilitering på nåværende tidspunkt.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Gjennomføre så raskt som mulig sammen med utskifting av vinduer for å spare kostnader til stillas. Et prosjekt vil måtte fremlegges sameiermøte for godkjenning og finansiering.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Fortsette med jevnlige vedlikeholdsrunder som i 2023 og 2024 inntil videre.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utbedring av puss i kjeller

Fremmet av: Stein-Erik Myhre

Kjellervegger smuldrer og må utbedres. Kan med fordel utføres parallelt med fasadearbeid, da murarbeid i kjeller kan gjennomføres vinterstid når arbeidet utendørs ikke pågår. Arbeidet må uansett gjøres, og kombinasjon med fasaderehabilitering kan redusere totalkostnader.

Styrets innstilling
Styret er positivt til et prosjekt der kjeller og fasade-vedlikehold tilbys samlet av en entreprenør.

Forslag til vedtak:
Sameiet ber styret om å gjennomføre en utbedring av puss i keller

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Oppgradering av trappe-oppgang og fellesareal

Inngangspartiene og trappeoppgangene oppleves som noe slitt og mindre pene. Et løft vil derfor trolig kunne løfte helhetsinntrykket av boligblokken og være verdiøkende ved salg.

Styrets innstilling
Styret har i løpet av våren innhentet tilbud på oppussing av fellesarealene ved inngangsparti og trappeoppgangene i A og B oppgangen. Da tilbudet som ble mottatt endte vesentlig høyere enn det som var antatt og kommunisert tidligere i prosessen, ser styret på tiltaket som lite aktuelt. Styret stiller seg åpen for å innhente flere tilbud dersom det er stor interesse fra beboerne i sameiet for et slikt prosjekt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget er godkjent. Sameiermøtet ber styret innhente tilbud på rehabilitering av oppgangene som må godkjennes av et ekstraordinært sameiermøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget avvises og utsettes.

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **2**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Vi trenger kandidater som kan stille som styremedlemmer! Dagens styreleder stiller seg til disposisjon som vara- eller styremedlem i ett år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
William Thorenfeldt (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
William Thorenfeldt

14. Innkomne forslag

Styret vil også gi en kort status for pågående prosjekter.

Forslag til vedtak:
OK

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MARIESGATE 5, 0368 Oslo

Vedtatt i sameiermøte
Den 29. april 2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Mariesgate 5, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 209 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1983

Sameiet består av 14 seksjoner, 13 boligseksjoner og ett forretningslokale.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Utleie og Fremleie
Ved utleie, herunder utleie/utlån av hele/deler av seksjonen når eier ikke bor der, skal eier informere styret på forhånd om:

a. Navn på leietaker/beboer
b. Varighet på leieforhold
c. Ny adresse for eier eller dennes representant.
d. Hvorvidt informasjon fra Sameiet skal leveres andre enn leietager/beboer.

Eier plikter å informere leietager om husordensregler.
Fremleie er ikke tillatt.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 4. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 4. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 4. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Ved oppussing av kjøkken og bad plikter sameier å skifte gamle soilrør. Kostnadene for selve røret og montering av nytt soilrør dekkes av sameiet.

Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av egne boder inkludert dører til disse samt inngangsdør(er) til egen boenhet.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Ytre endringer som er utført av nåværende eller tidligere sameiere og ikke i regi av sameiets er den enkelte sameiers ansvar.

3. 2 Forsikring

Den enkelte sameier plikter til å tegne egen innboforsikring.
I den grad sameiets husforsikring blir benyttet ved skadetilfeller skal den enkelte sameier dekke egenandelen.

3. 3 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer til seksjonene påhviler sameiet. Skrifting av ruter påhviler sameier.
Balkonger og takterrasser som er bygget i regi av sameiet og faglærte byggentrepenører godkjent av styret er sameiets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder:

- De eldste balkongene ut mot Mariesgate og Neuberggaten
- De nyere balkongene mot gårdsplassen
- Takterrasser på taket.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte

bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[1]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

[1] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1-2 varamedlemmer.[2] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styreformann velges for ett år om gangen

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

---

[2] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

HUSORDENSREGLER MARIES GATE 5

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.
Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.
Sykler og kjøretøyer skal settes på anvist sted.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt.
Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i henhold til Oslo Kommunes krav for kildesortering.
Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
Spesialavfall som elektronikk, maling, juletrær må leveres på Oslo Kommunes innsamlingsplass i nærmiljøhet eller på Brobekk.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av utleier anvist plass.

4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

6. Husdyr må ikke luftes i boligsameiet, ekskrementer som ved uhell skulle komme i gården må fjernes med en gang.

Fellesrom

7. Fellesrom som i kjellller og loft skal benyttes av sameierne etter nærmere bestemmelser fastsatt av styret.

8. Tap av nøkler skal meldes til styret omgående.

9. Lyspærer i fellesrom byttes av styret.

10. Merking av boder og postkasser påhviler sameier. Styret har ansvar for merking av ringeklokker ved de to hovedinngangsdørene..

Indre orden

11. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket.Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

Har leiligheten egen balkong, plikter sameier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan sameier bli ansvarlig for eventuell skade.

Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

12. Alle sameiere og eventuelle leietakere må ha god kjennskap til hvordan brannsentralen fungere. Det skal til enhver tid være minst ett brannslukkingsapparat i den enkelte seksjon.

13. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing vil bli anmeldt til politiet.

Dugnad

14. Det avholdes felles dugnad en gang i året. Dato for dugnaden avtales på årsmøtet. Hver seksjon plikter å stille en representant til dugnaden. De som ikke stiller vil bli ilagt en bot fastsatt av styre.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Oslo, 29. april 2014

Vedtatt i sameiermøte

Den 29. april 2014

Signaturer

Seksjon 5

Fasciem 4

Marieg. 5.

fm. 440/1894

Länsmanshus.

V. D. J. No. 440 97.
9. Bilag.

Anmeldelse
Berigtning.
Erklæring.
6 Tegninger.

STADSKONDUKTØREN 3459/97 KRISTIANIA — 3527/97 - 3740/97

BYGNINGSKOMMISSIONEN 664/97 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Tomtegaten

paa Matr.-No. 5 Marie Gade

Indleveret 19 Oktober 97 — Attesteret

Oversendes D'Hr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Grundvæv og Nabaforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 19 Oktober 97

Lars Lindhoe

REGULERINGSCHEFEN 602/97 CHRISTIANIA

Intet at bemærke

d. u. s.

Theodor Gallis.

OPMAALINGEN 602/97

Intet at bemærke

Kra 23/10-97. Hjalmar Falk

Oversendes den anden Fundkontrolkommission.

Kristiania 25 Okt 97

Lars Lindhoe

Fundkom 26/10. 97

2

Saa vidt klageskriftet kan antages at have til formaal at paastaa, at der paa den af Klageren paa Gaardsbruget Nr. 1 i Kristiania ved Akersgaten opførte Bygning skal være paalagt Forpligtelse til at anbringe Vandklosetter, maa dette Krav forkastes, idet Klageren ikke har godtgjort, at Vandklosetter er nødvendige for at tilveiebringe tilstrækkelig Lejlighed til at benytte Vandklosetter i de Rum, hvori de nu findes anbragte. Saa vidt Klageren derimod maatte have til Hensigt at paastaa, at der paa Grund af Vandklosetternes betydelige Antal, hvorved de ikke faa direkte adgang til Lys og Luft, forholder mere end 1/20 af Gulvarealet ved hvert enkelt Gulvplan, maa dette Krav ligeledes forkastes, idet Klageren ikke har godtgjort, at der ikke paa Gaardspladsen findes tilstrækkelig Plads til Anbringelse af Vandklosetter.

Kristiania 26 Oktober 1897

[illegible]

Byfogd

Overenstemmende Udskrift bekræftes og tilstilles herved Klageren Arkitekt [illegible] Kristiania Byfogdkontor 29 Oktober 1897

[illegible]

Dette Kl. Skadeserstatning i Henhold til [illegible]

Kristiania 29. Oktober 1897

Fuldmægtig

1819

Foranstaaende Kl. Skadeserstatning, som [illegible] Kristiania Byfogdkontor 30 Oktober 1897 [illegible]

[illegible]

Fuldmægtig

Omregn

3487/97.

3

Sendes den øvrede Bygningskommission. Der ansøges om Tilladelse til at anbringe 9 Balkoner paa Facaderne. Tilladelsen foreslaaes meddelt paa vanlige Betingelser.

Kristiania 2den November 1897

G. Bull

4/11 97 No 7.

Intet at bemærke ved Bygningens Jernkonstruktioner maa miljemales og dækkes med Murværk eller Pudsning.

Kristiania 18de November 1897

Thaulow

3740/97

Approberes under Henvisning til Bygningsloven. Balkonerne er tillatt anbragt af Bygningskommisjonen paa Betingelse af at Fremspringet ikke overskrider 1/2 meter, at de gives tilfredsstillende Gulve Render og Tude samt Jernkonstruktionerne dækkes af Murværk eller Pudsning

Kristiania den 18de November 1897

G. Bull

Oversendes i Henh. til Indskrivelse i 21 T. [illegible] Bygningsarbeidet kan ikke begynde før 21de Nov.

Kristiania 22 April 1898.

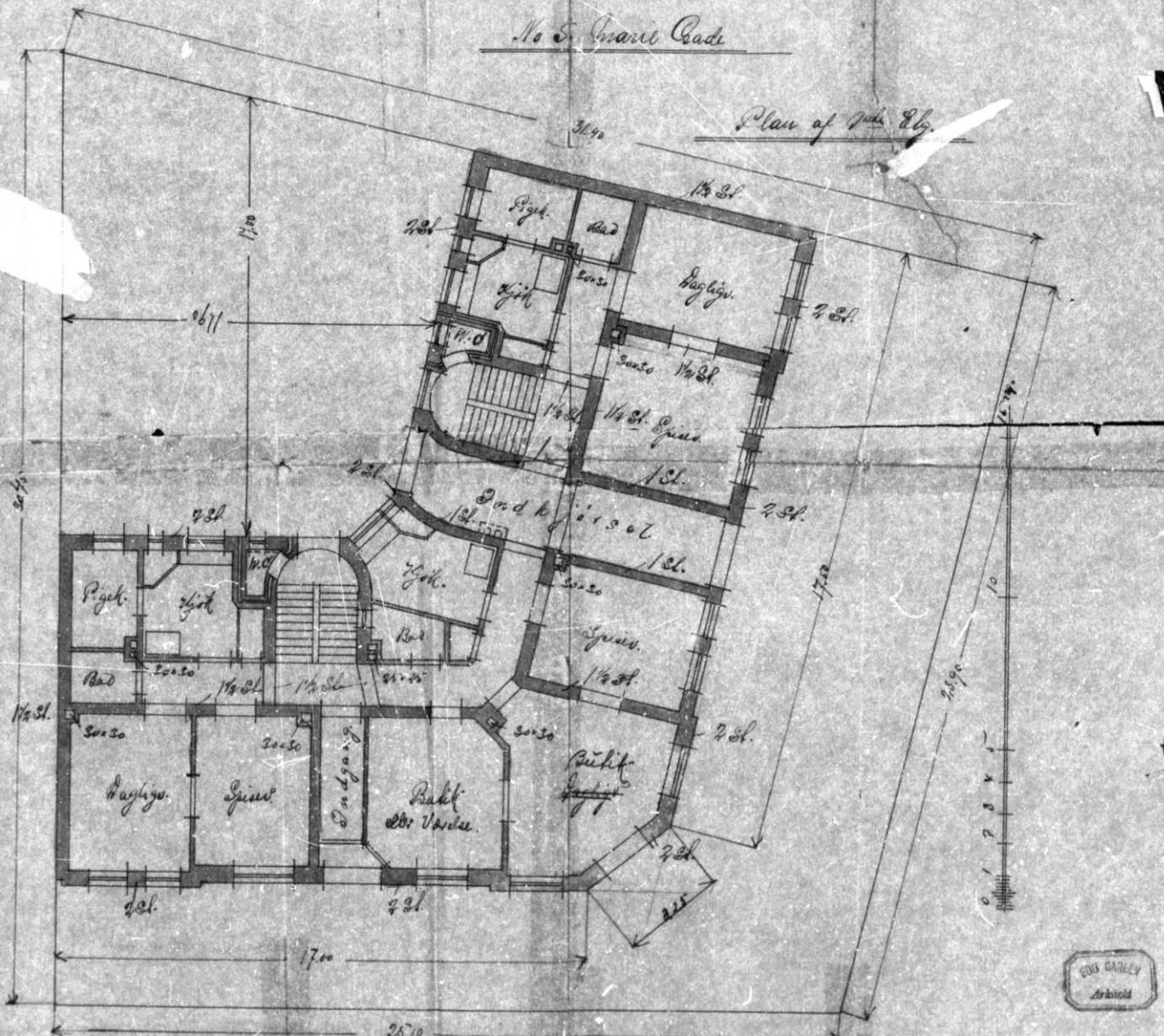
Fl. Indskrivningskommissionen.

[illegible]

V.D.J.-No. 440 97
Bilag.
1619-97.L
MIKROFOTOGRAFERET- 19 X

No 5. Marie Gade

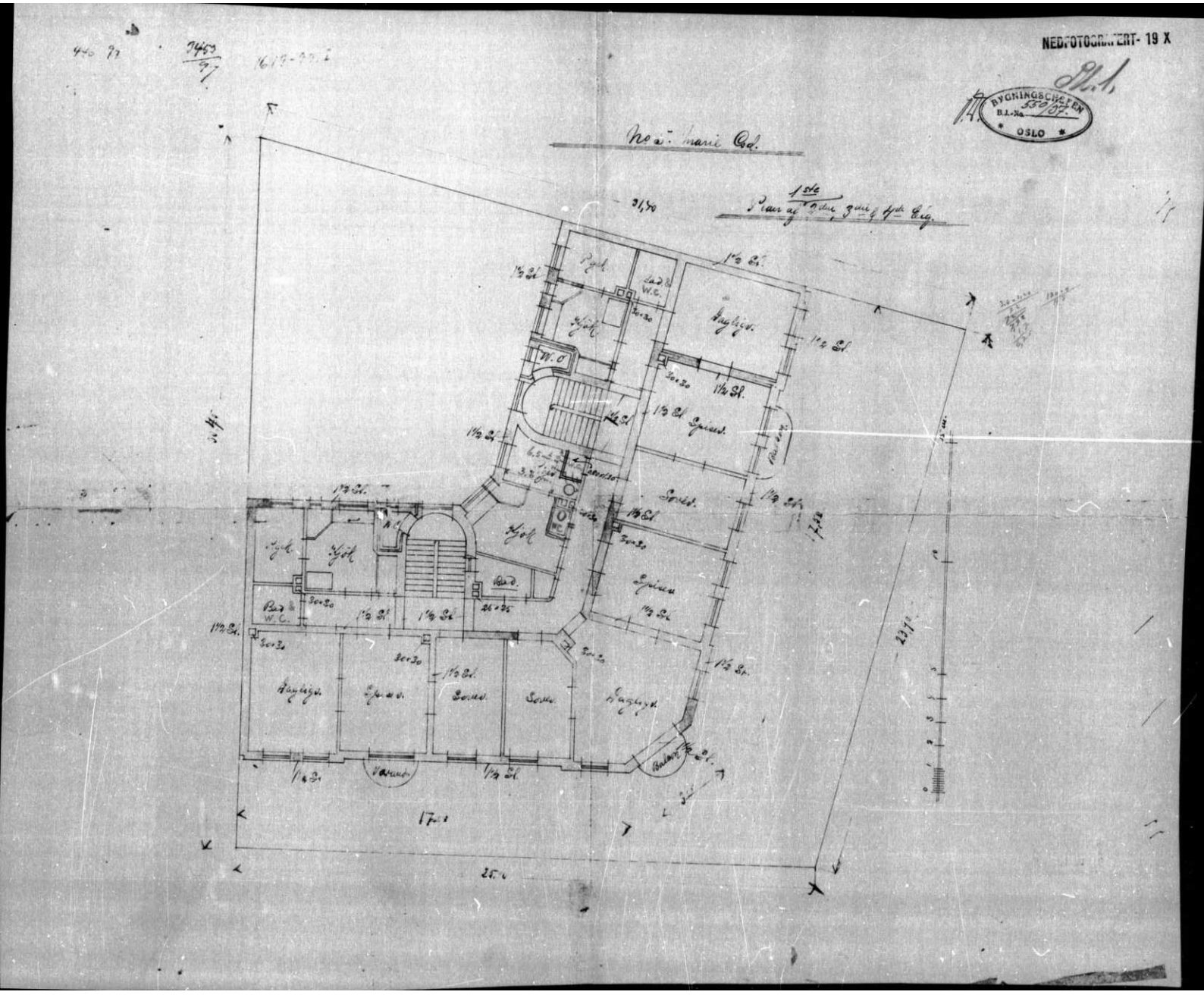
Plan af 2den Etg.



EDV. GAILEY
Arkitekt

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BYGNINGSSJEFEN
B.J.-No. 550/97
OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 19.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201206167-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIES GATE 5	Eiendom:	215/209/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Maries gate 5 c/o Falkenberg regnskapsbyrå AS	Adresse:	Hegdehaugsveien 2, 1450 NESODDTANGEN
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MARIES GATE 5

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.07.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Sameiet Maries gate 5 c/o Falkenberg regnskapsbyrå AS, Hegdehaugsveien 2, 1450 NESODDTANGEN, stein_erik_myhre@hotmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ULLERUD AS
Stovnerfaret 60
0982 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2021
Jan Gjerløw	202006426 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: MARIES GATE 5 A-B
Tiltakshaver: SAMEIET MARIESGT 5, v/Lena Peterson
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 215/209/0/0
Søker: ULLERUD AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Maries gate 5 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannsikringsarbeider mottatt 18.02.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202006426			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje			10/4
Plan 2. etasje			10/5
Plan 3. etasje			10/6
Plan 4. etasje			10/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi tar sluttrapporten for avfall til orientering.

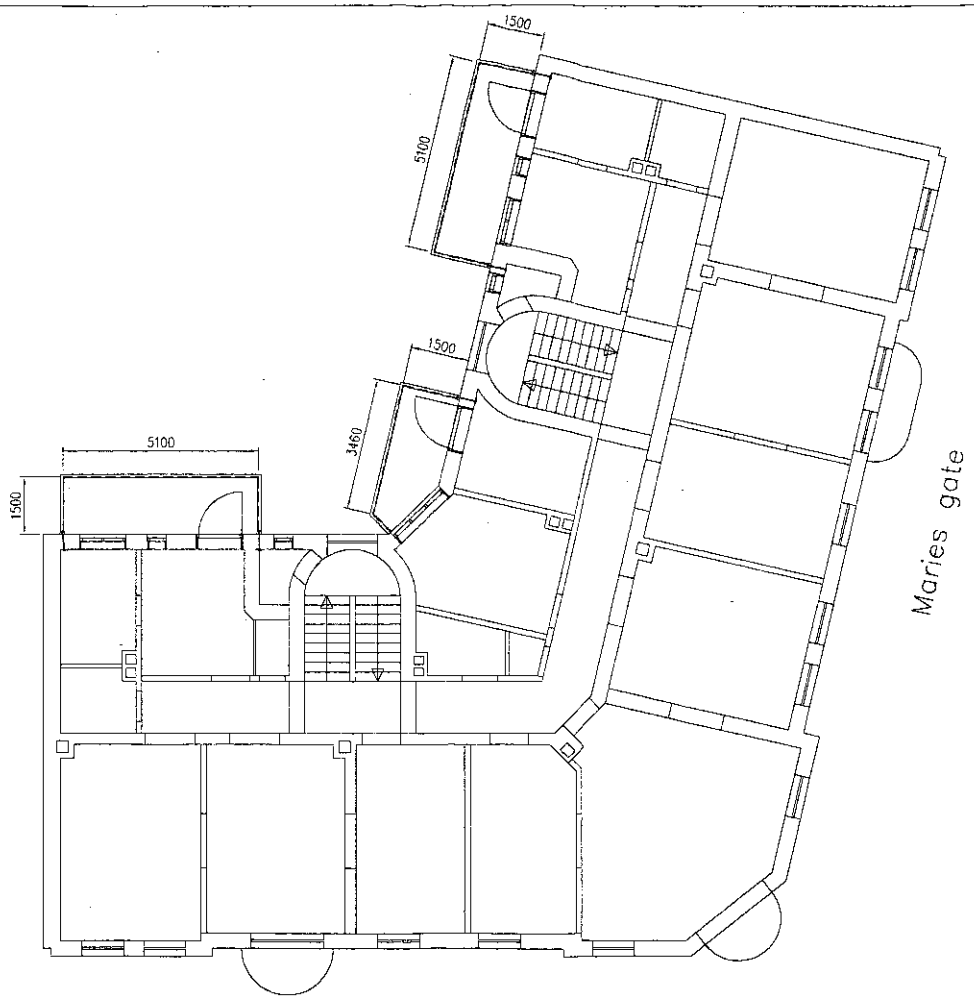
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET MARIESGT 5, v/Lena Peterson, c/o HBRI AS Postboks 6666, 0129 OSLO



2

REV.	DATO	REVISJONEN OMFATTER	SIGN.
A	26.04.02	KORR. PLASSERING AV VINDUER, DØRER OG BALKONGER	Moss

Rådgivende Ingeniører Byggeteknikk – MNITO

Ingeniør Atle Wang AS

Postboks 15 Rek. 2024 Gjerdrum. Tlf. 63991038. Fax 63991039.

TILTAKSHAVER

OMFATTER
NY PLAN
2. 3. OG 4. ETASJE

PROSJEKT		GNR.	BNR.
MARIES GATE 5		215	209
PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	TEGNET AV	DATO TEGN.	TEGNING NR.
01-024	1:100	Moss	10.12.2001	A 1013 A
		KONTROLL	DATO KONTR.	

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER ANVENDES UTEN VÅR TILLATELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 25.04.2019

Deres ref.: Benedicte Emblem Riise | Vår ref.: 200604221-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIES GATE 5	Eiendom:	215/209/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Maries gate 5	Adresse:	Maries gate 5, 0368 OSLO
Søker:	Bygg Element AS	Adresse:	Finstadgututa 2 B, 2080 EIDSVOLL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Maries gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkonger på gårdsfasader, mottatt 19.03.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200604221			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D2	01.03.2006	1/8
Plan av 2 etasje	E6	10.03.2006	1/11
Snitt gjennom bygningen	E9	30.03.2006	1/14
Plan 3. etasje	B1905-05	15.02.2019	16/6
Plan 4. etasje	EKSB1905-01	15.02.2019	16/7
Fasade 1	EKSB1905-02	15.02.2019	16/8
Fasade 2	EKSB1905-03	15.02.2019	16/9

Klagefristen er tre uker

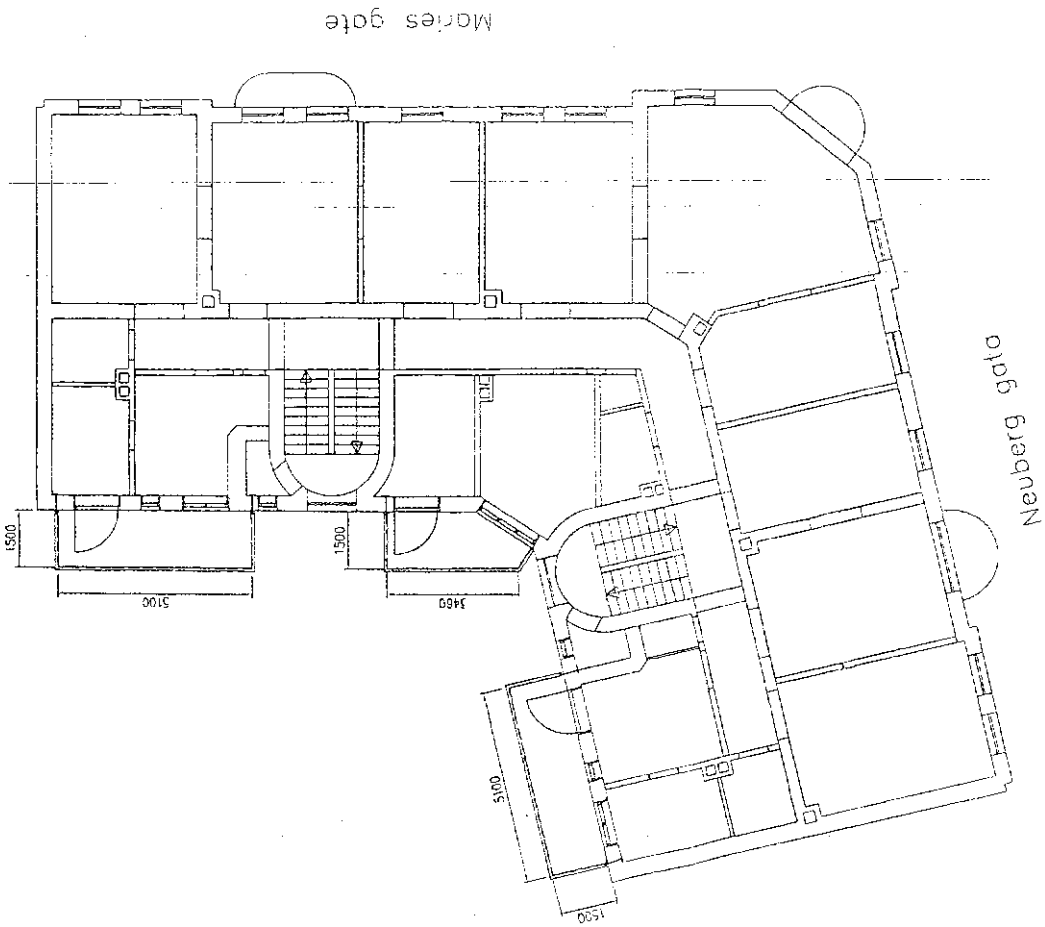
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.04.2019 av:

Erland Per Volden - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Maries gate 5. V/Haakon Valstad, Maries gate 5, 0368 OSLO,
Haakon.Valstad@scatecsolar.com



215/209
MARIES GATE 5
A ENDRINGENS INNTEGNEDE VEGGER
N42ETG
Dato: 10/3 2006
M.: 1:100
Sign. rett.:
SIV.ARK. HÅKON OLAV HOLTH
OBSERVATORIE TERRASSE 4B 0254 OSLO
Tlf.: 22440254 M: 928 56883
e-mail: holthark@online.no
dato merkn/endr. firma/sign.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

19.SEP.83 009976

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Rett fotokopi bekreftes
ADVOKAT
Arild Ruus Simensen
Lilletorget 1
Oslo 1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	215	209		Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Kari Zubi	090540 [redacted]
	Morten Kristiansen	191055 [redacted]
	Pedro Tavarez Medeiros	250246 [redacted]
	Sjur Fen	160847 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.696 kvm	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	91 kvm	21		
2	N	142 kvm	22		
3	B	97 kvm	23		
4	B	90 kvm	24		
5	B	171 kvm	24		
6	B	91 kvm	26		
7	B	110 kvm	27		
8	B	131 kvm	28		
9	B	112 kvm	29		
10	B	110 kvm	30		
11	B	151 kvm	31		
12	B	92 kvm	32		
13	B	167 kvm	33		
14	B	141 kvm	34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.696 kvm	Sum teller skal stemme med nevner		

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

7. Supplerende tekst

Oslo kommune meddelte 28.6.1983 at seksjonering kan finne sted, jfr. Eierseksjonslovens § 5, nr. 4, tredje og fjerde ledd.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
1. juli 1983	I.h.t. fullmakt fra hjemmelshaverne datert 1. juli 1983.
Sted: Oslo	ADVOKAT Arild Ruus Simensen Lilletorget 1 Oslo 1

Dokumentet returneres til:

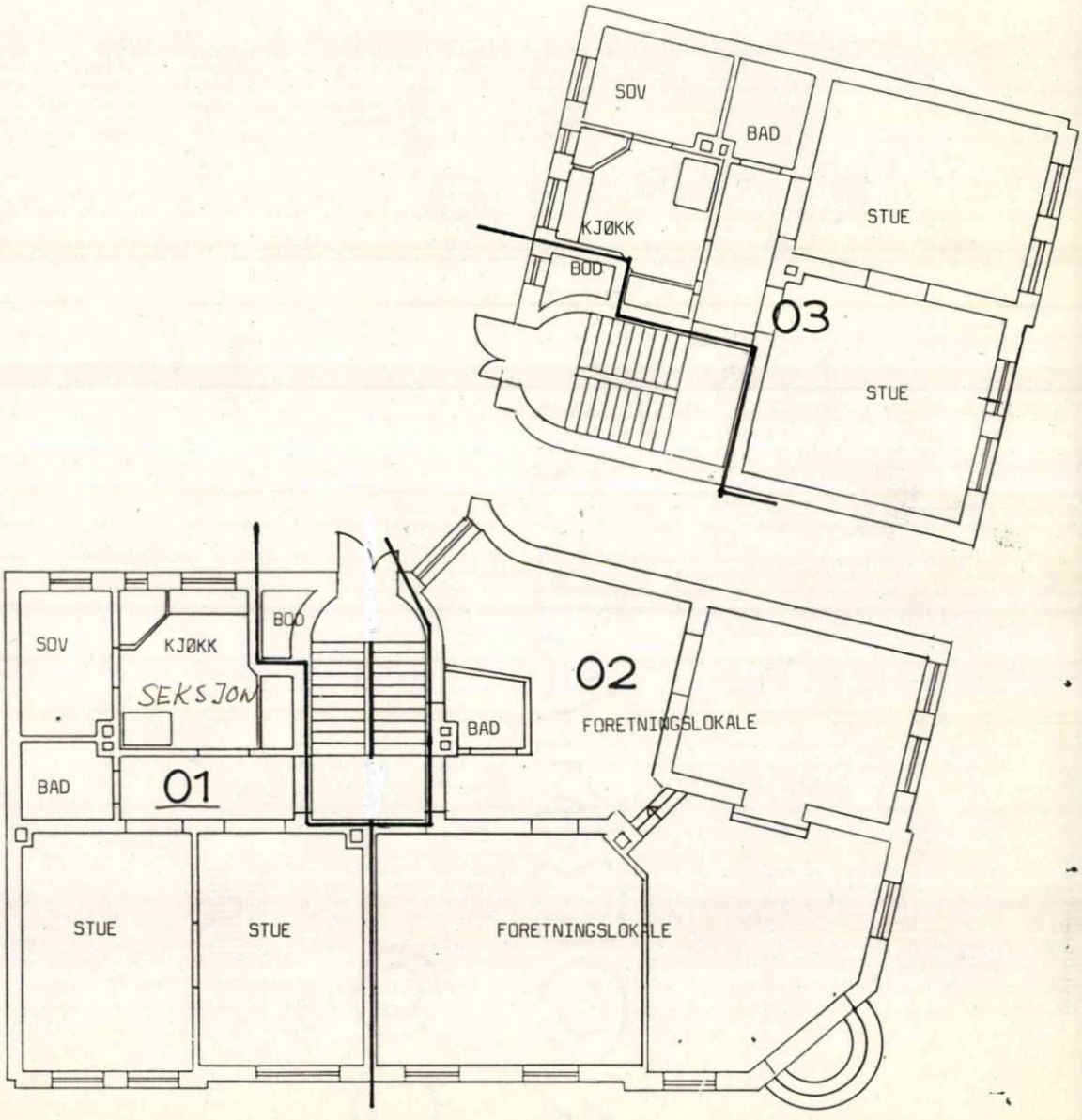
Navn	Adresse	Telefon
Adv. Arild Ruus Simensen	Lilletorget 1, Oslo 1	416760

Side 1

Seksjon nr 3: 97/1696

Seksjon nr 2: 142/1696

Seksjon nr 1: 91/1696



MARIESGATE 5,
PLAN 1.ETASJE.

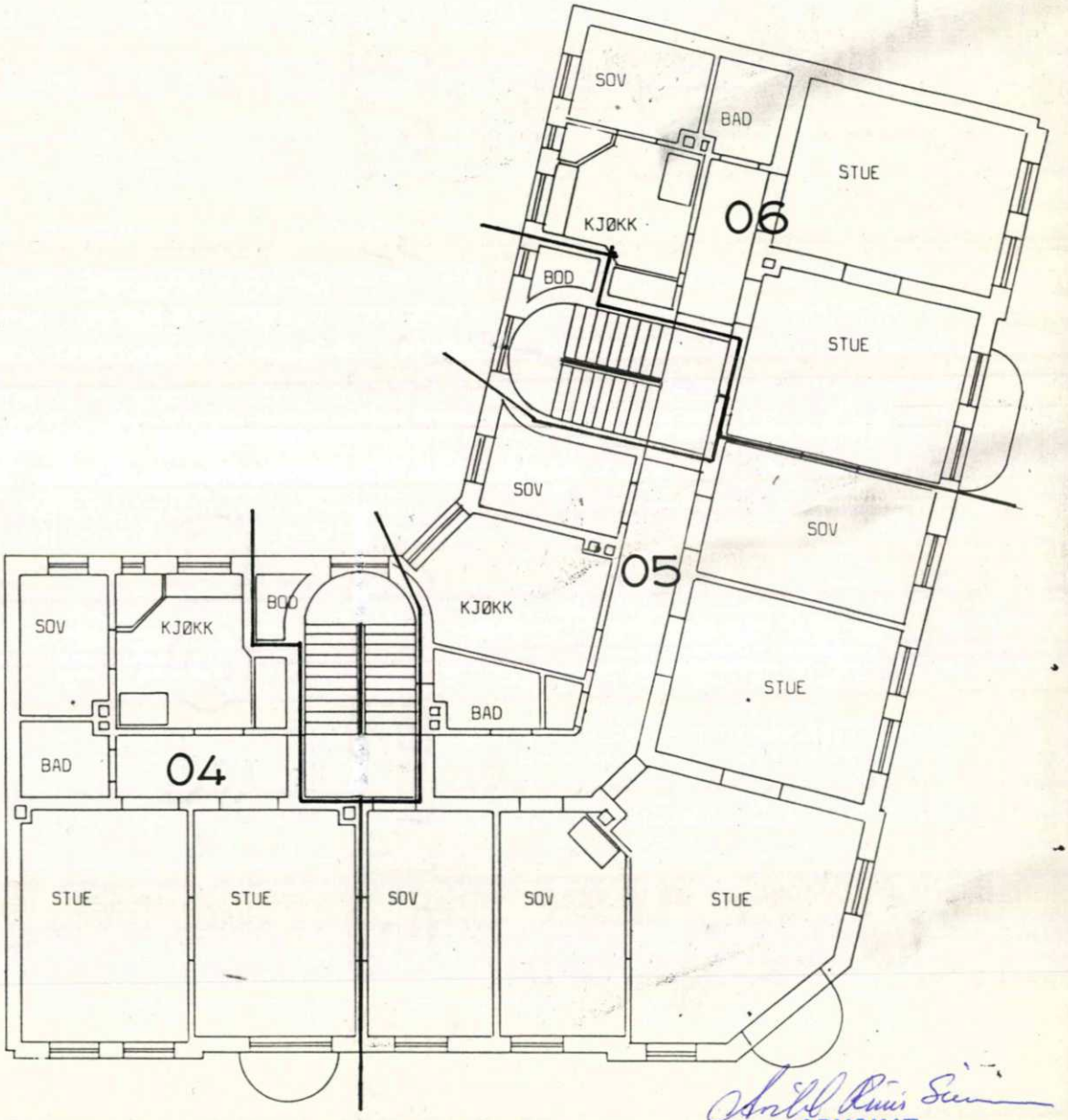
ADVOKAT
Arild Ruus Simensen
Lilletorget 1
Oslo 1

Side 2

Seksjon nr 4: 90/1696

Seksjon nr 5: 171/1696

Seksjon nr 6: 91/1696



MARIESGATE 5,
PLAN 2.ETASJE.

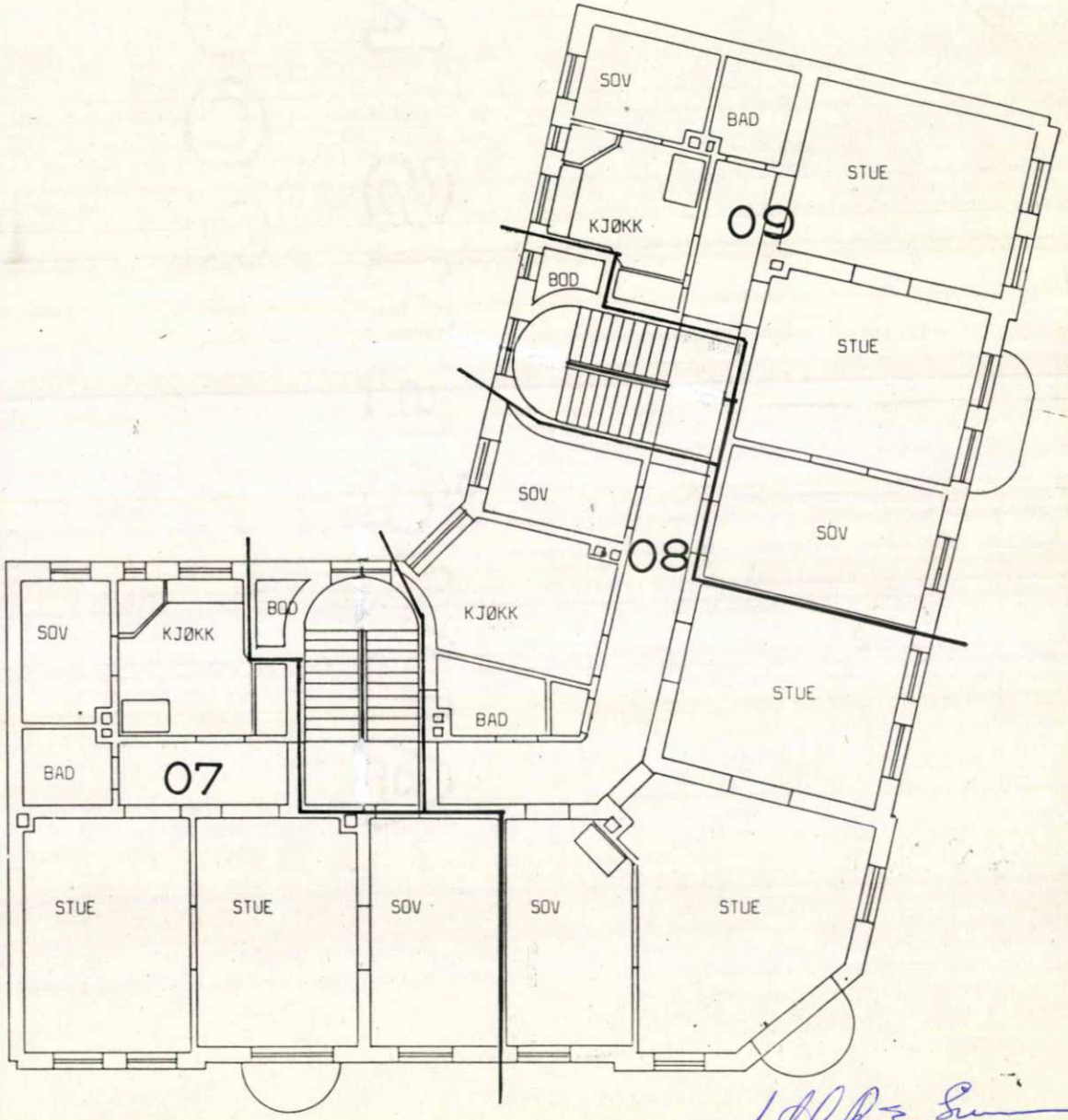
ADVOKAT
Arild Ruus Simensen
Lilletorget 1
Oslo 1

Side 3

Seksjon nr 9: 112/1696

Seksjon nr 8: 131/1696

Seksjon nr 7: 110/1696



ADVOKAT
Arild Ruus Simensen
Lilletorget 1
Oslo 1

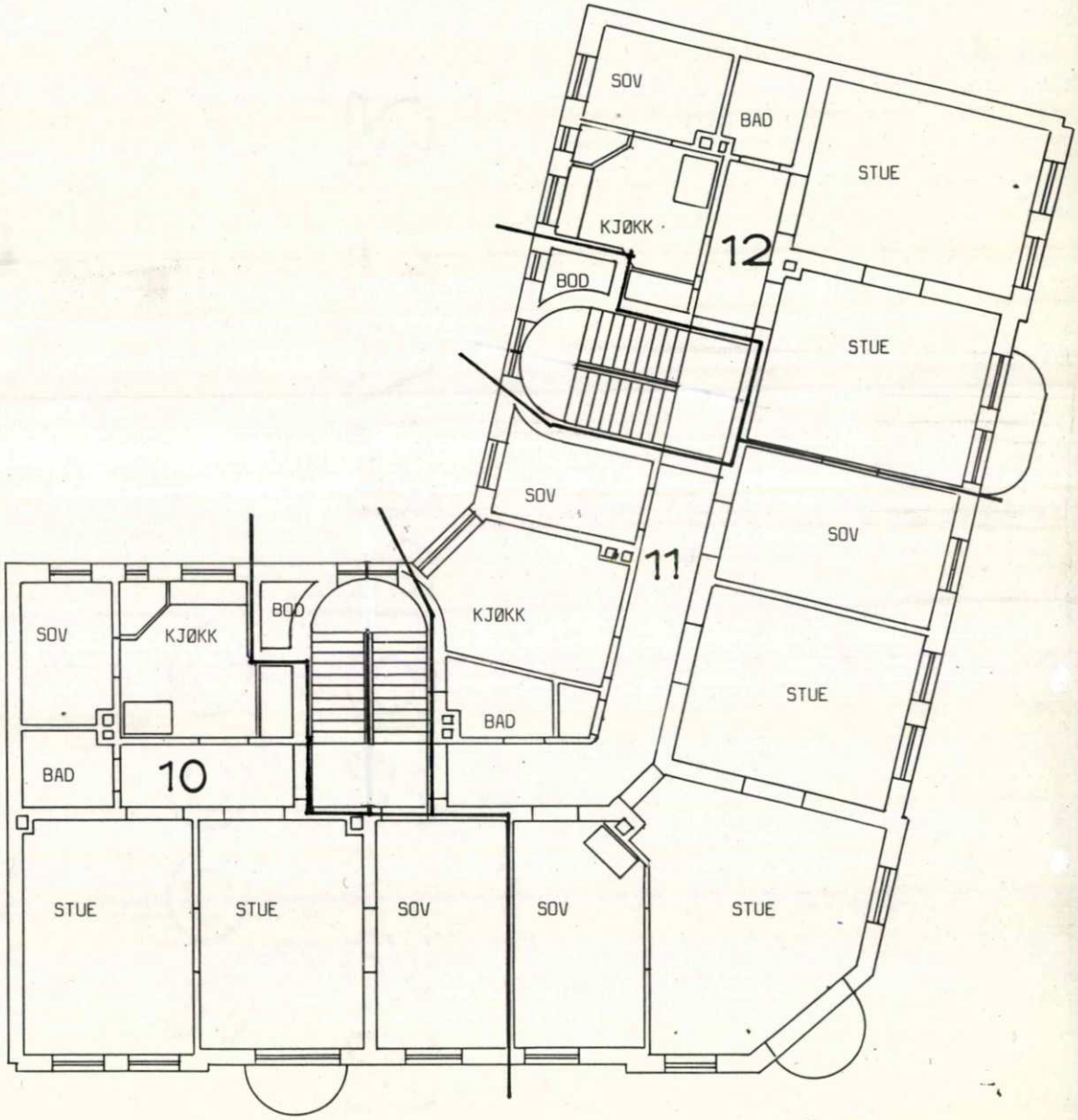
MARIESGATE 5,
PLAN 3.ETASJE.

Side 4

Seksjon nr 12: 92/1696

Seksjon nr 11: 151/1696

Seksjon nr 10: 110/1696



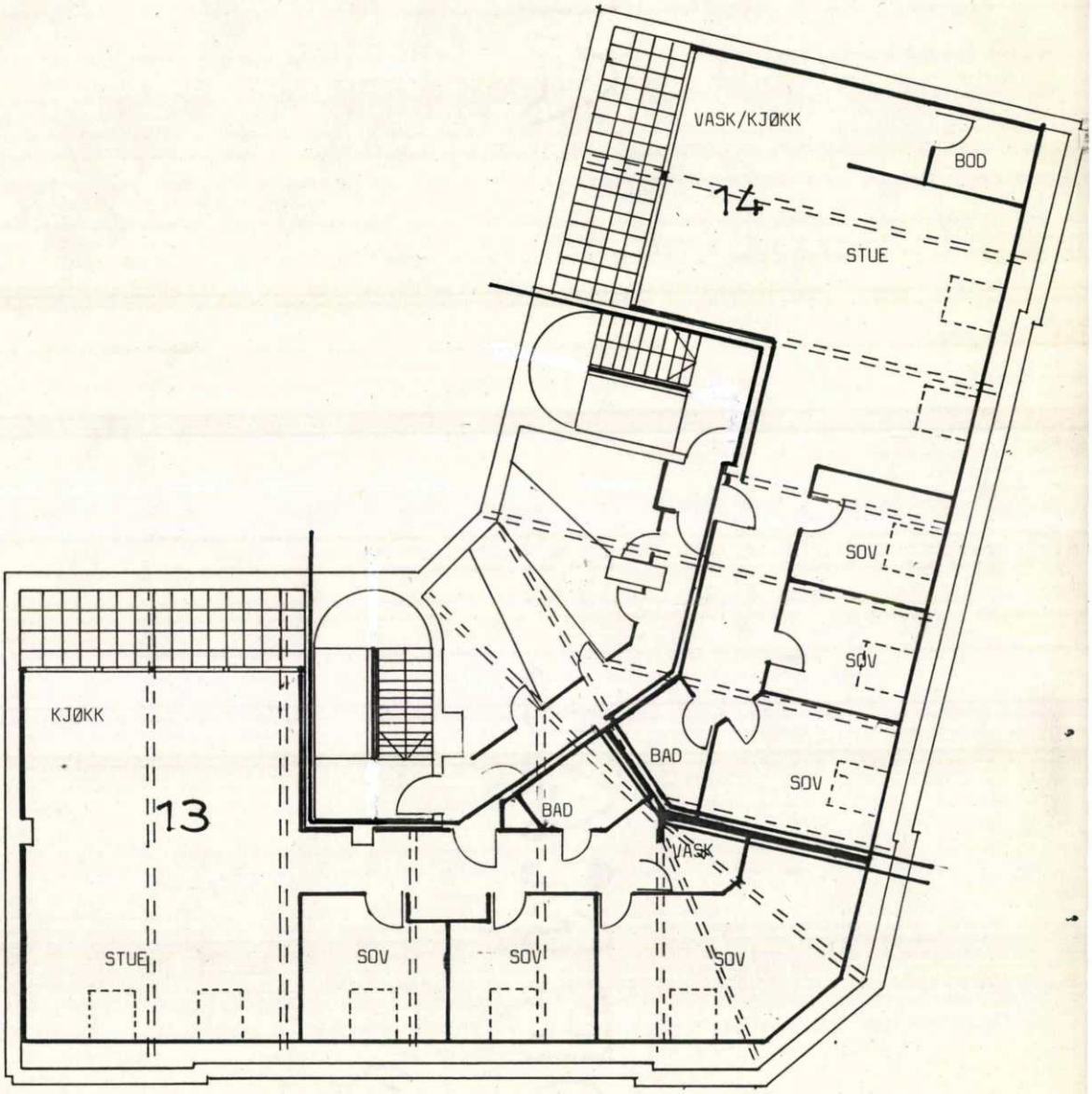
MARIESGATE 5,
PLAN 4.ETASJE.

ADVOKAT
Arild Ruus Simensen
Lilletorget 1
Oslo 1

Side 5

Seksjon nr 13: 167/1696

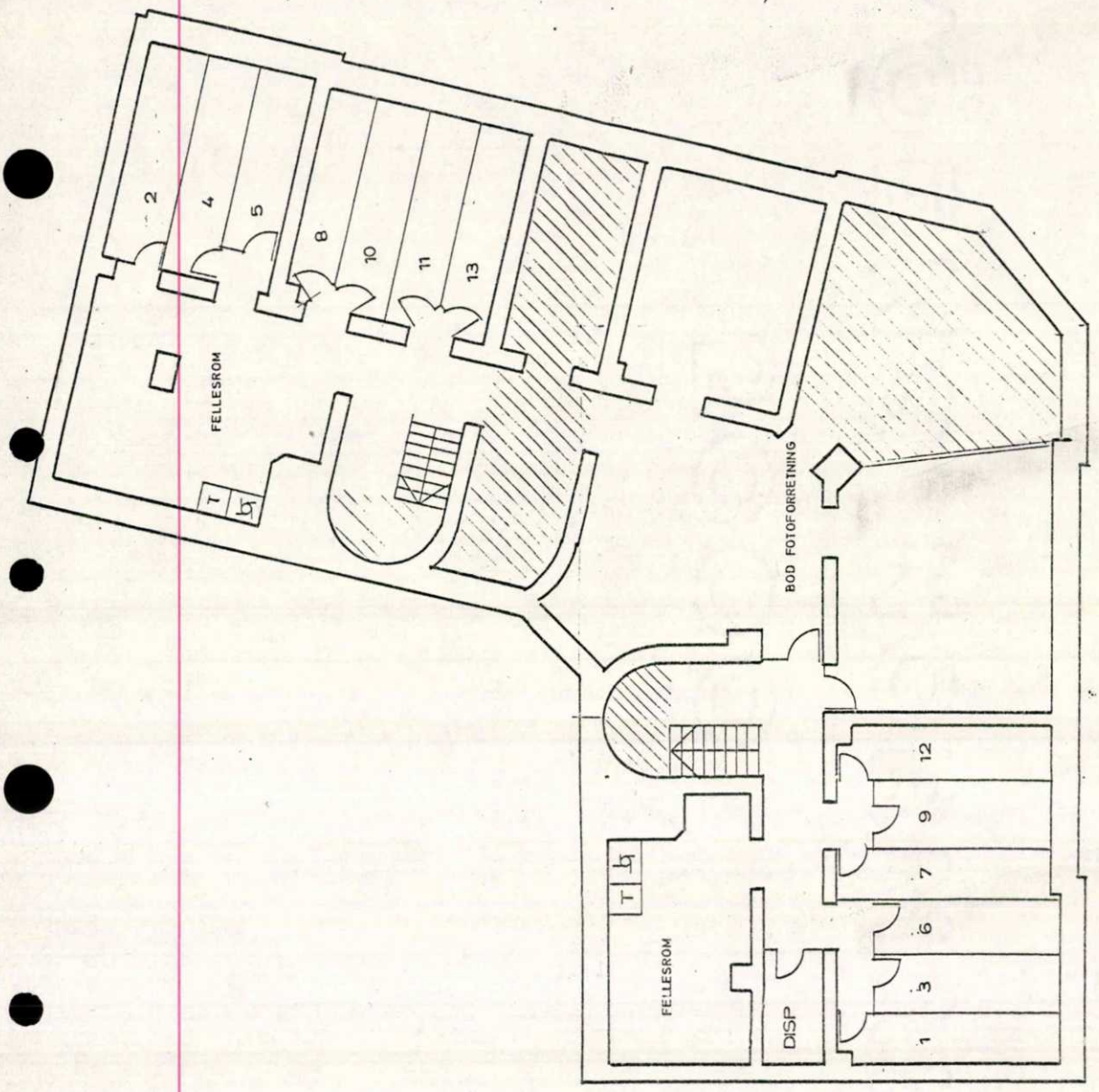
Seksjon nr 14: 141/1696



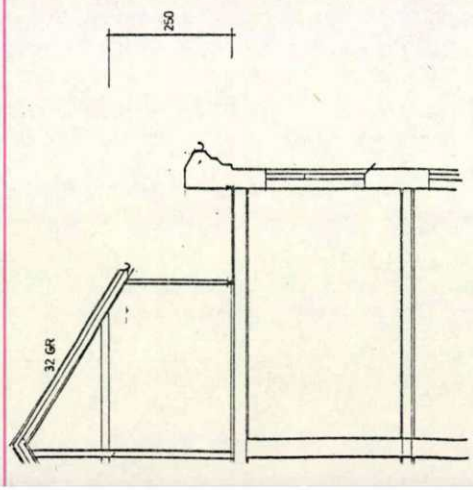
MARIESGATE 5,
PLAN 5.ETASJE.

ADVOKAT
Arild Ruus Simensen
Lilletorget 1
Oslo 1

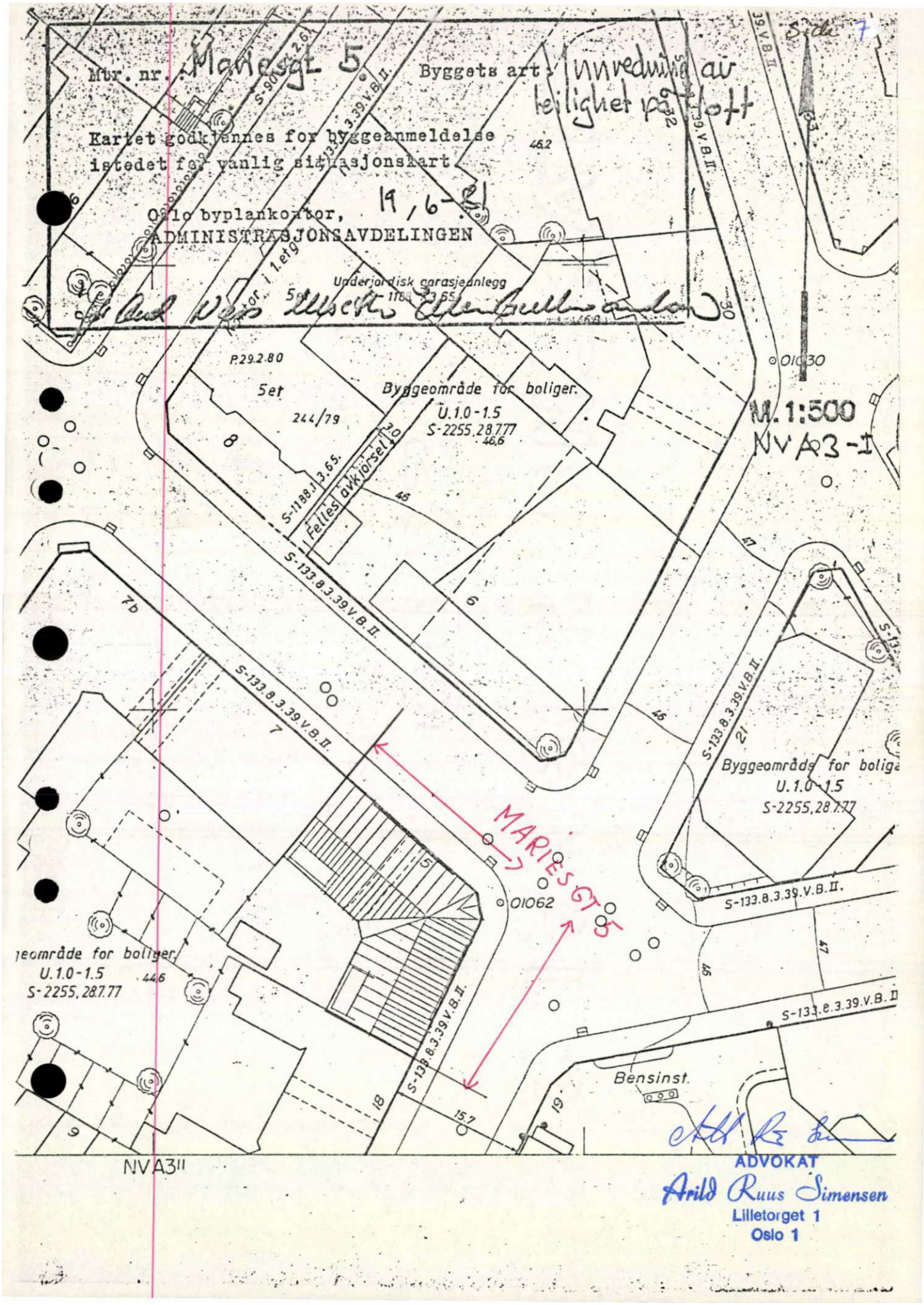
Side 6



PLAN KJELLER



ADVOKAT
Arild Ruus Simensen
Lilletorget 1
Oslo 1


Mur. nr. Maries gt 5
Byggets art: Innredning av leilighet på loft
Kartet godkjennes for byggeanmeldelse istedet for vanlig situasjonskart
Oslo byplankontor,
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
19/6-81
Underjordisk garasjeanlegg
P.29.2.80
5et
244/79
8
Byggeområde for boliger.
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
S-1188.13.65.
Fellesavkjørsel
S-133.8.3.39.V.B.II.
M. 1:500
NVA3-I
7b
7
6
5
21
MARIES GT 5
01062
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Bensinst.
18
15.7
19
NVA3II
ADVOKAT
Arild Ruus Simensen
Lilletorget 1
Oslo 1

1/9707 1961
avskrift 16/juni

Erklæring

vedrørende

Gnr. 2 1 5 Bnr. 2 0 9 s1

Mariesgate 5.

Eiendom

Garasje for en bil. — 61/930

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 9/5-61 *har Oslo bygningsråd/bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

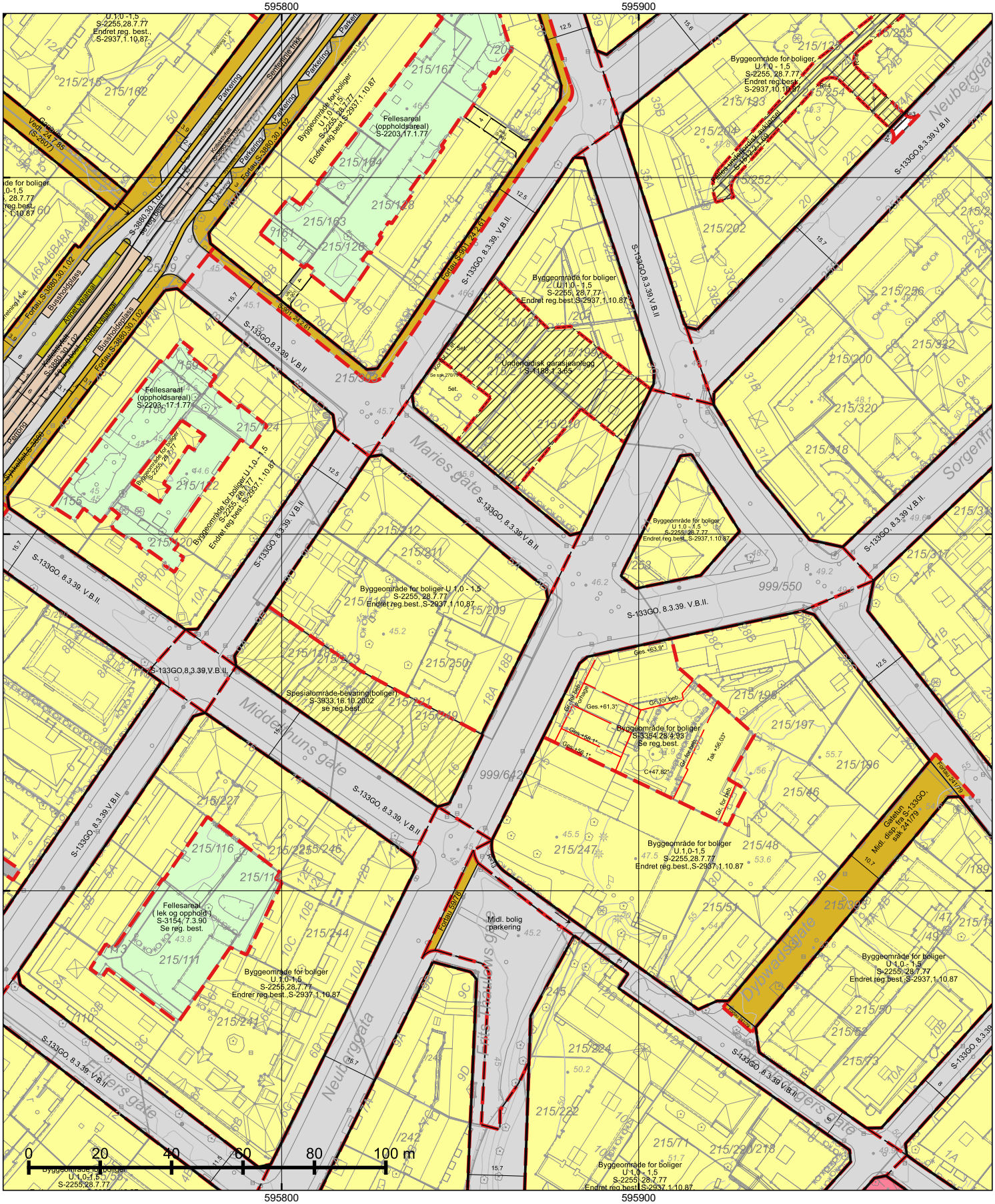
Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 16/6-61

Inga Skansen
Byggherrens underskrift.

Inga Skansen
Skjøtelmnehavers underskrift.

1000 - R. A. - 9-60.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

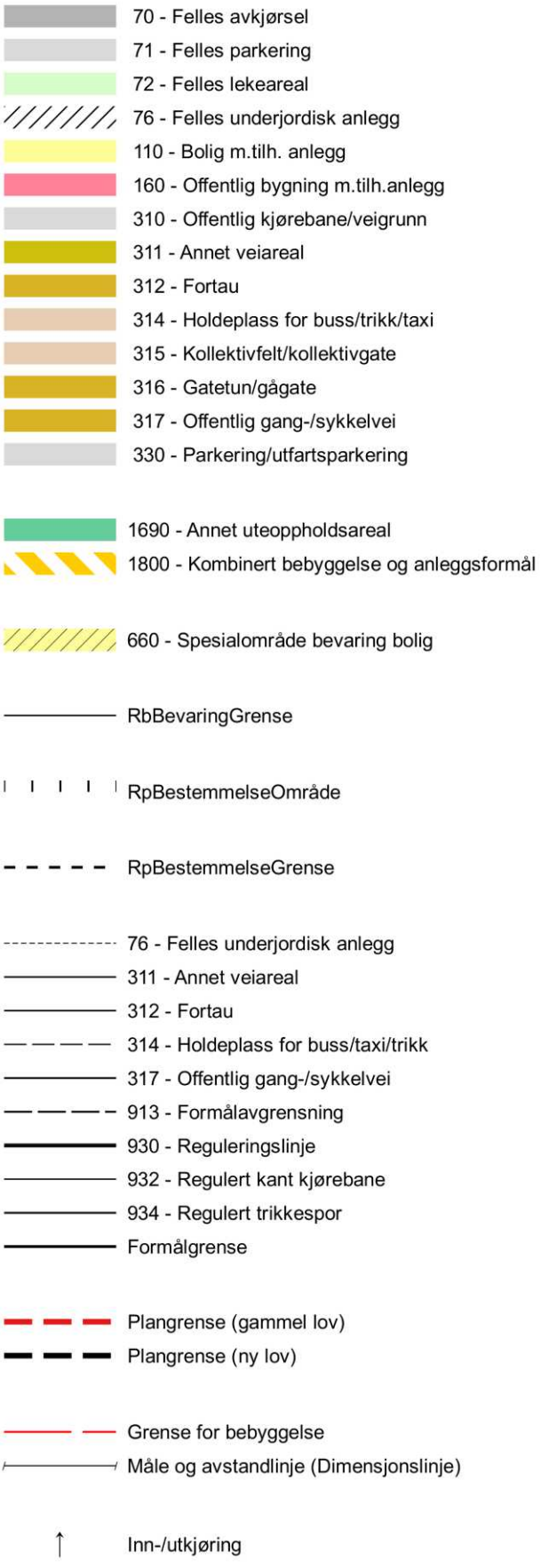
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

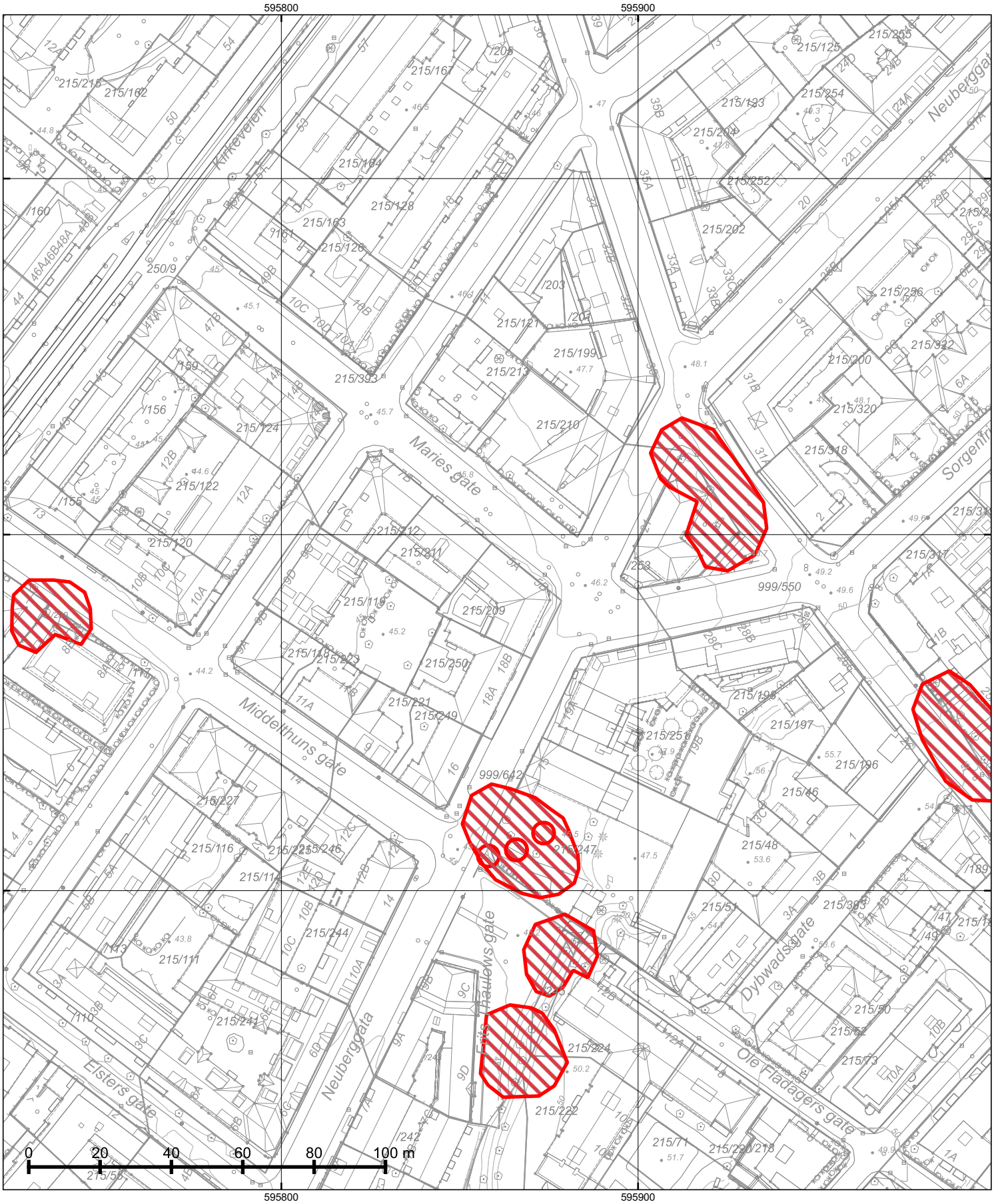
PlottID/Best.nr: 232947/ 86536749
Deres ref.: 40067/ THEASLH
Adresse: MARIES GATE 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/209

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

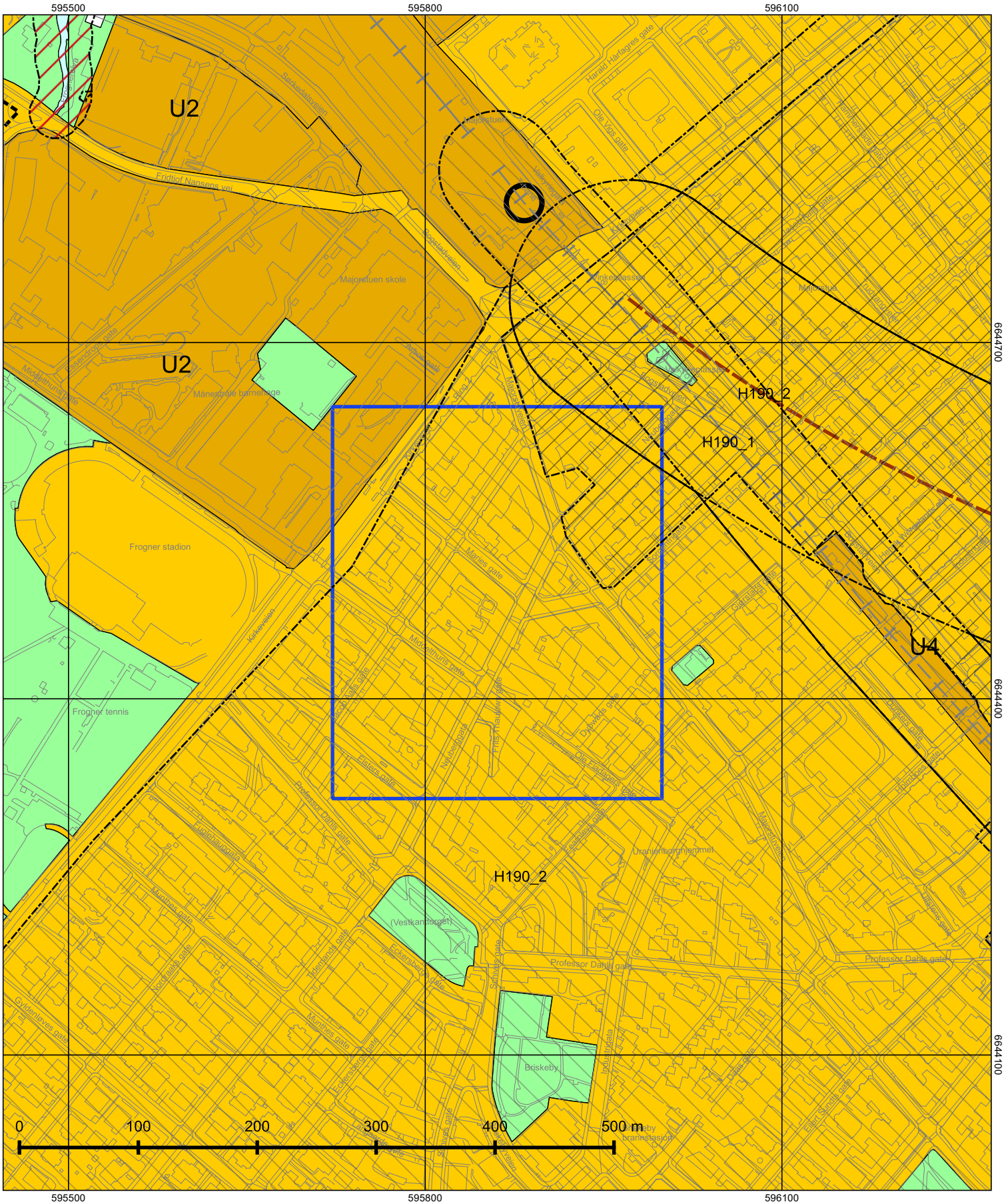
Dato: 27.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232947/ 86536749
Deres ref.: 40067/ THEASLH
Adresse: MARIES GATE 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/209

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232947/86536749
Deres ref.: 40067/ THEASLH

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.07.2026
Kunde: Thea Sofie Lian Hvam
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536749
Deres ref: 9359292

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 209.

Vi viser til bestilling av 24.07.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 209.

GNR. 215 BNR. 209

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1898.

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

592 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

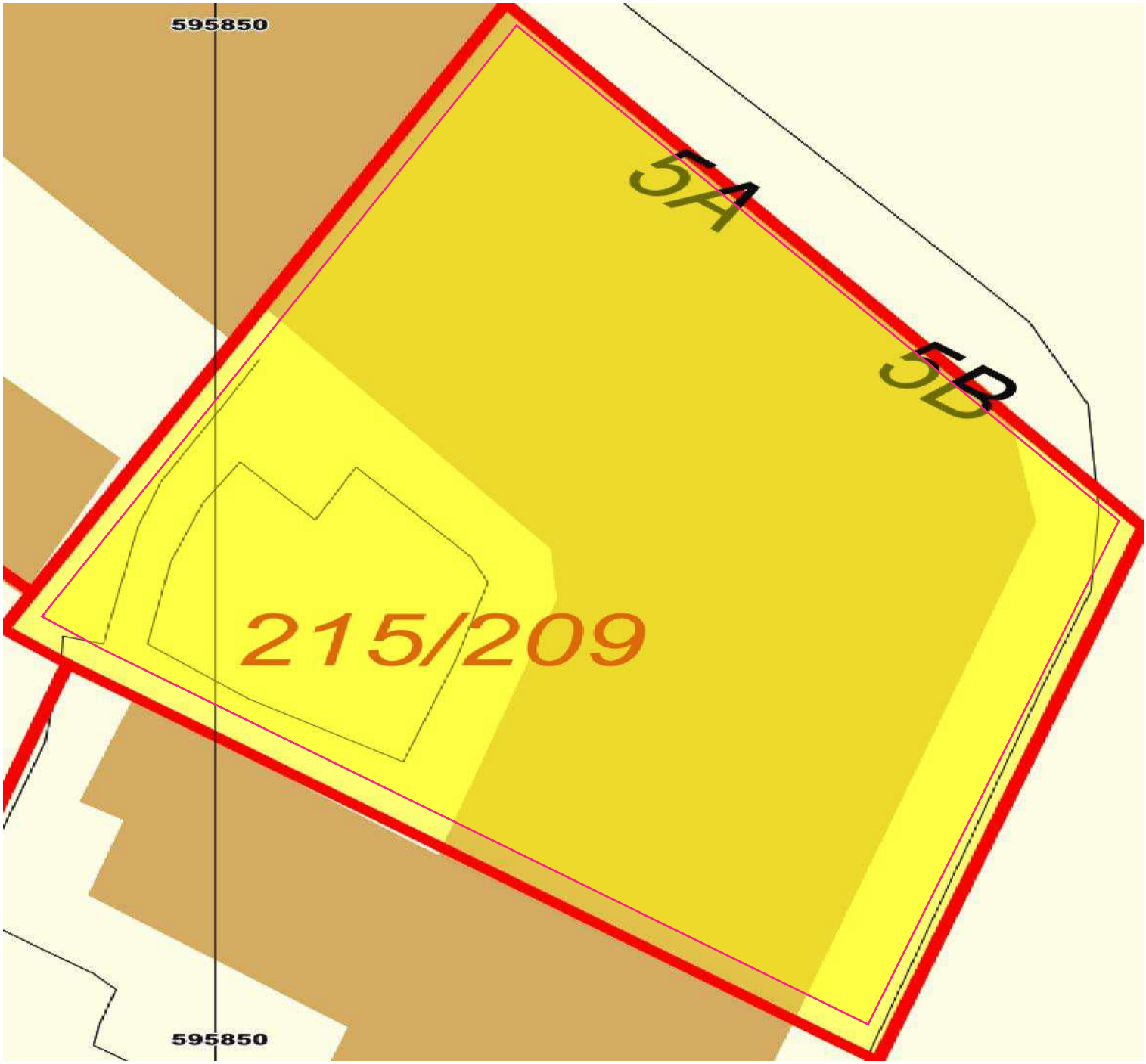
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

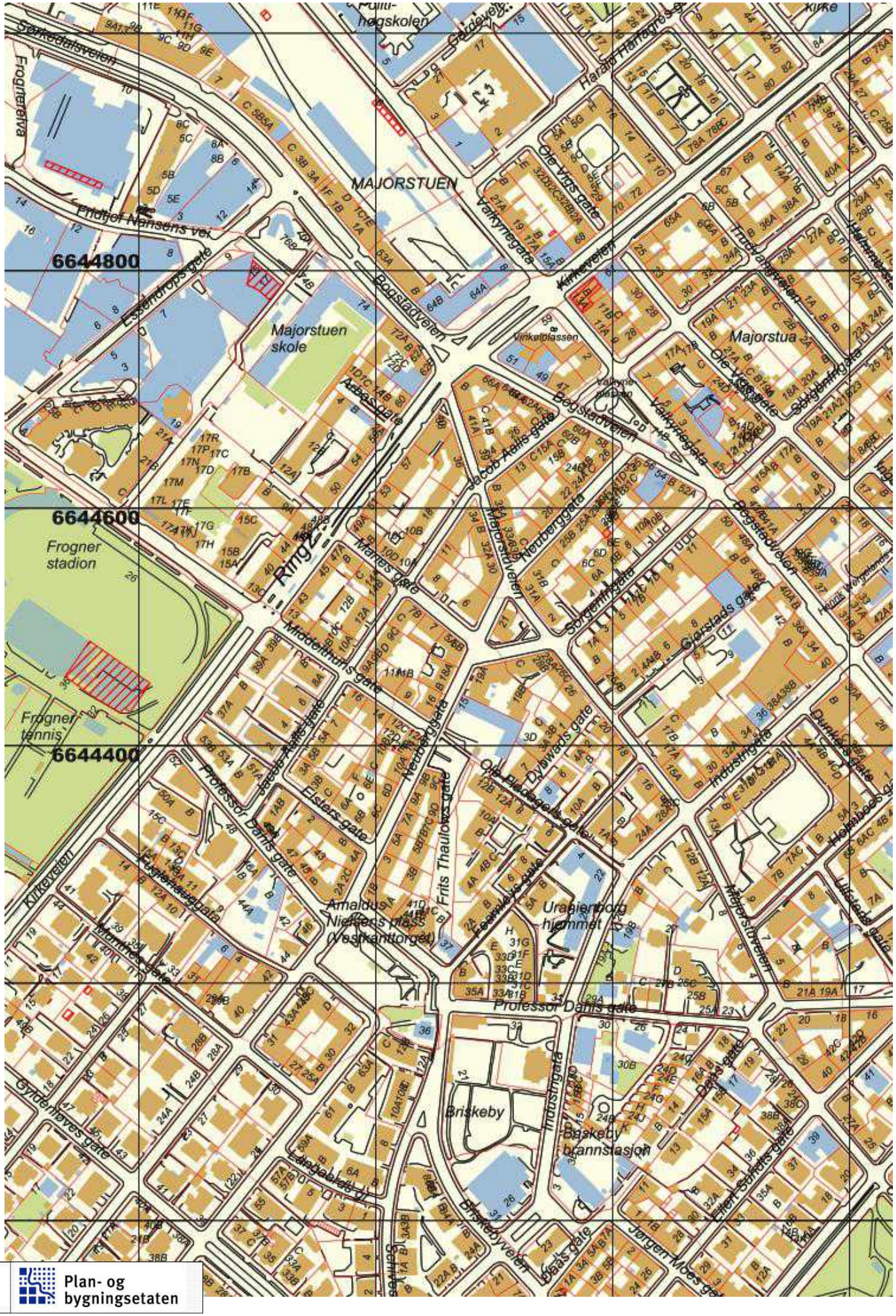
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Maries gate 5B, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 209, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260422

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 51 715

E-post: sigrid.ovrum@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.
