PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

MARIDALSVEIEN 205

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

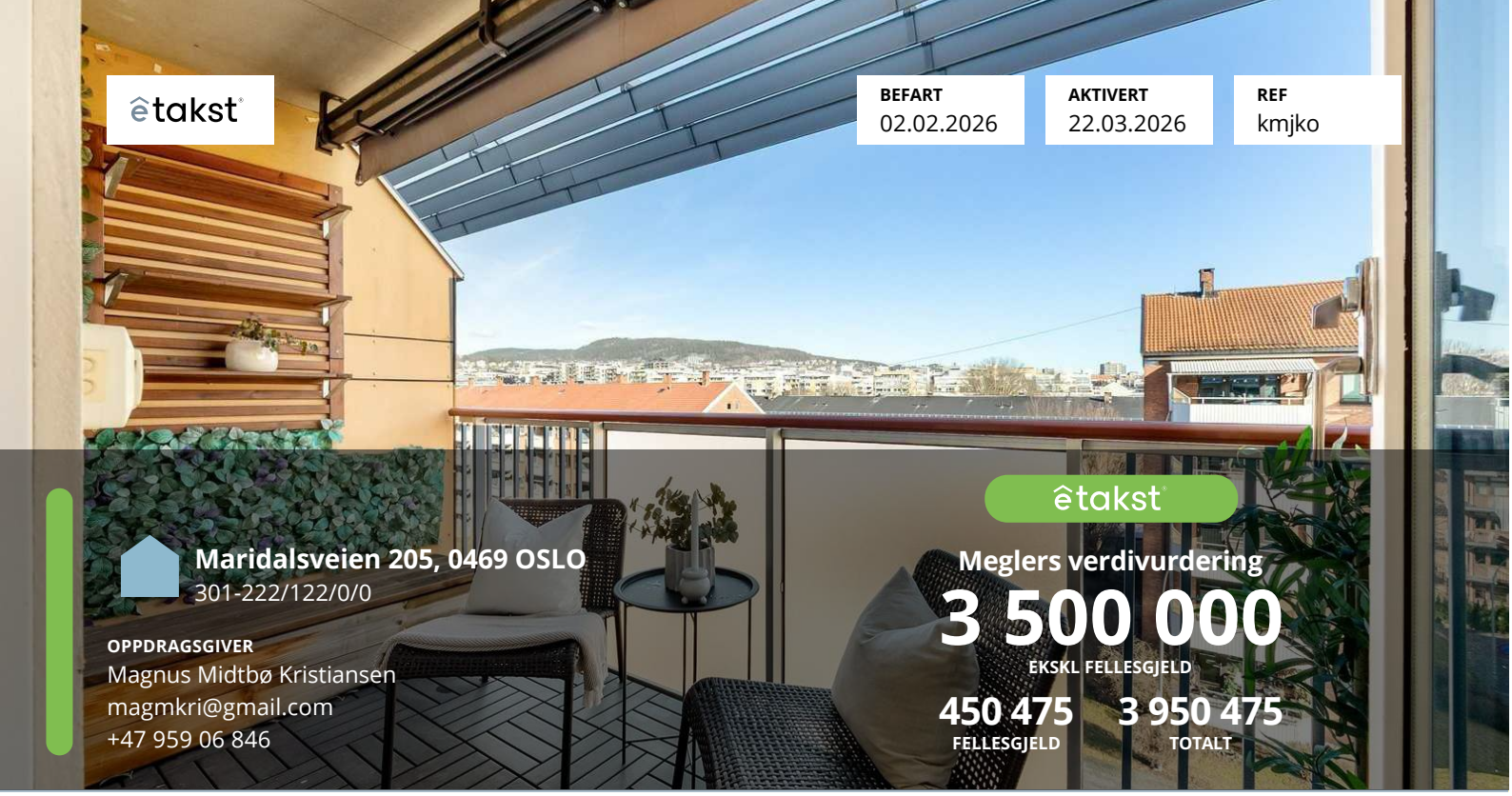
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART 02.02.2026 | AKTIVERT 22.03.2026 | REF kmjko

Maridalsveien 205, 0469 OSLO
301-222/122/0/0

OPPDRAGSGIVER
Magnus Midtbø Kristiansen
magmkri@gmail.com
+47 959 06 846

Meglers verdivurdering
3 500 000
EKSKL FELLESGJELD

450 475 FELLESGJELD
3 950 475 TOTALT

NØKKELINFO

Annet	
Selveier tomt	4 658 m2
Byggeår	1940
Soverom	-
Etasjer	5
Fellesutgifter	4 503
Formue	59 225

AREAL

BRA-i	31 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Ingen valgte egenskaper.

Dette er en attraktiv aksjeleilighet i et populært boligområde. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og har en god og luftig planløsning. Leiligheten har god utsikt utover, og har lite innsyn. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 5,6 kvm, som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet og tilfører boligen ekstra lys og luft. Gården ble renovert i 2012 og EL-nett, avløp og ventilasjon ble fornyet. Innvendig bys det på en åpen og luftig løsning med stue og moderne kjøkken fra 2021, pent baderom og romslig gang.

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

MEGLER
Tor Martin Tinderholt
tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no
+4741844305

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260040

Selger 1 navn
Magnus Midtbø Kristiansen

Gateadresse
Maridalsveien 205

Poststed	Postnr
OSLO	0469

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260040

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Innredning skiftet på badet 2021 av forrige eier. Vaskemaskin og vask koblet av faglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier monterte markise på terrasse 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260040

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Midtbø Kristiansen	75e211e0bd35e79cb7abfe1a20fae5a81c0f40d5	15.02.2026 10:55:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260040

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

Tilstandsrapport

Maridalsveien 205, 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26053 **Eiendomsverdi ref nr:** PX9281

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

1-roms leilighet i 5.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Elektrisk oppvarming via frittstående kilder.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 5,6 m².
Tremmefliser i plast mot dekke.
Fasadeplater og liggende kledning på vegg.
Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.
Skjermvegg mot nabo på begge sider.
Rekkverk i stål/aluminium.

Bad oppusset i 2012 regi av selskapet, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter.
Servantbolle på benk.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

1-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

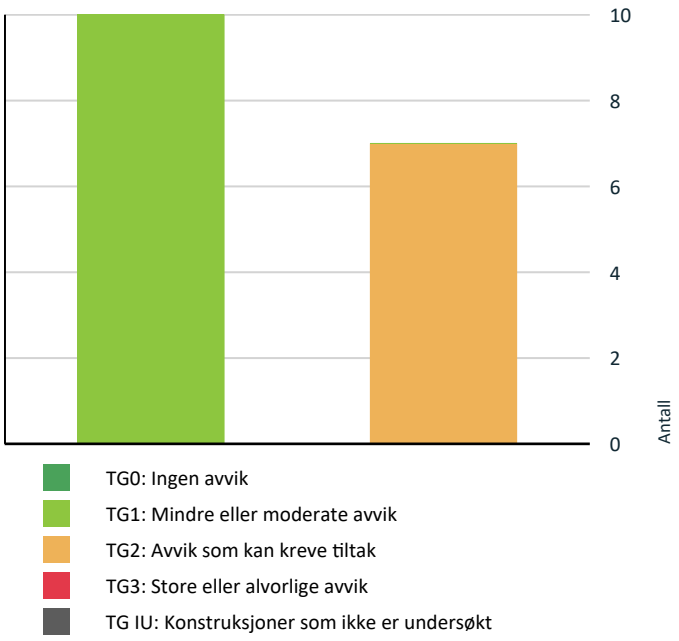
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1940

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

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

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 5,6 m².

Tremmefliser i plast mot dekke.
Fasadeplater og liggende kledning på vegg.
Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.
Skjermvegg mot nabo på begge sider.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.
___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning opprinnelig oppført i 1940 i mur- og betongkonstruksjoner.
Yttervegger i betongkonstruksjoner forblendet med tegl og fasadeplater.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Flatt tak med oppfóret betongdekke, antatt tekket med papp/shingel.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Bygningen stod ferdig i 1940, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Gulvvarme (kabler) på bad.

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

Himlinger:
Systemhimling på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

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

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter.

Soverom:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 12 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det påpekes også nivåforskjeller mellom stue/gang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

_____

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

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppusset i 2012 regi av selskapet, i følge eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

___

Innredning skiftet på badet 2021.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Systemhimling.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) - Det er montert dør i våtsonen.

2) - Det er observert noe påbegynnende krakkelering i flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1.
Konsekvens:
Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

———

2.
Konsekvens:
Påbegynnende krakkelering kan gi redusert overflatestyrke og gjøre flisen mer utsatt for videre sprekkutvikling ved belastning. Over tid kan dette medføre økt slitasje og behov for lokal utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen og kontrollere området jevnlig. Ved videre skadeutvikling bør berørte fliser skiftes.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 22 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

2) - Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

3) - Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

4) - Stedvis noe slitte flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1 & 2)
Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

———

3)
Konsekvens:
Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:
Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk med synlig membran og klemring.

___

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

2) - Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.

2)
Konsekvens:
Når det ikke foreligger dokumentasjon på bruk av mansjetter eller tilsvarende tetting ved rør- og gjennomføringer i våtsoner, lar utførelsen seg ikke verifisere. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettesjiktets oppbygning og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningen.
Dersom dette ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved fremtidig vedlikehold eller ombygging,



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter.
Servantbolle på benk.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

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

Tilstandsrapport

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

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

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Undersøkelsen ble utført både via eksisterende hullboring.
Det ble i tillegg, rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Tilstandsrapport

___

Komfyrvakt er installert.

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

___

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

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



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

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

____

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mot bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

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

___

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

___

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.

—

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming via frittstående kilder

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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i kjøkkenskap.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Det er fremlagt følgende samsvarserklæring:
"Rehabilitering av boligblokk. Alle eksisterende Innstallasjon er demontert, nytt anlegg"
- Datert 01.08.2012

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ja. Kruse Smith og Elektriker gruppen AS i forbindelse med utbygging av leiligheten i 2012

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler merking på en av sikringene i skapet.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

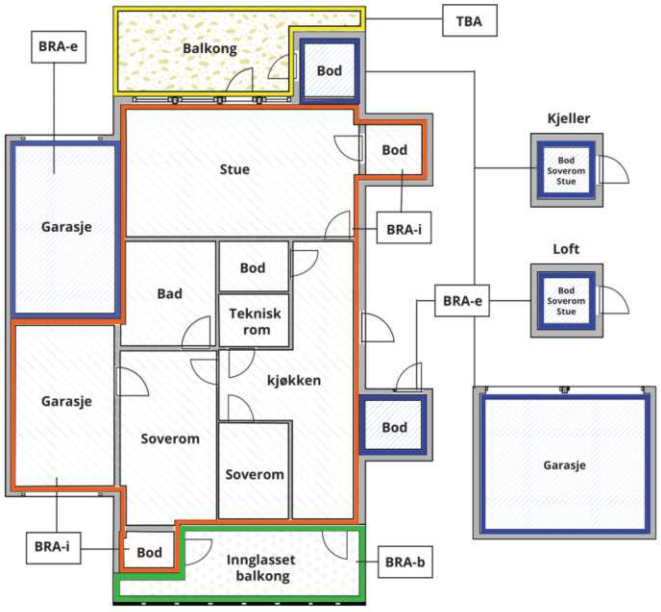
Hva er måleverdig areal?

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

1-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	31			31	6
Kjeller (bod)		2		2	
SUM	**31**	**2**			**6**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 5,6 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

———

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

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 2 m².

Boden er merket med nr 515.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

"2012 - Elanlegg satt opp av borettslag. Bad pusset opp i regi av borettslag
2016 - Montert markise på terrasse
2021 - Innredning skiftet på badet. Vaskemaskin og vask koblet av faglært
2021 - Kjøkken pusset opp
2021 - Rens av avløpsrør i alle leiligheter.
2022 - Rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter.
2023 - Sparklet vegg i inngangspartiet. Leiligheten malt. Nytt brannslokkeapparat."

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Magnus Midtbø Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	122		0	4657.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Maridalsveien 205

Hjemmelshaver
As Maridalsveien 205

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

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning opprinnelig oppført i 1940 i mur- og betongkonstruksjoner.
Yttervegger i betongkonstruksjoner forblendet med tegl og fasadeplater.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Flatt tak med oppfóret betongdekke, antatt tekket med papp/shingel.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

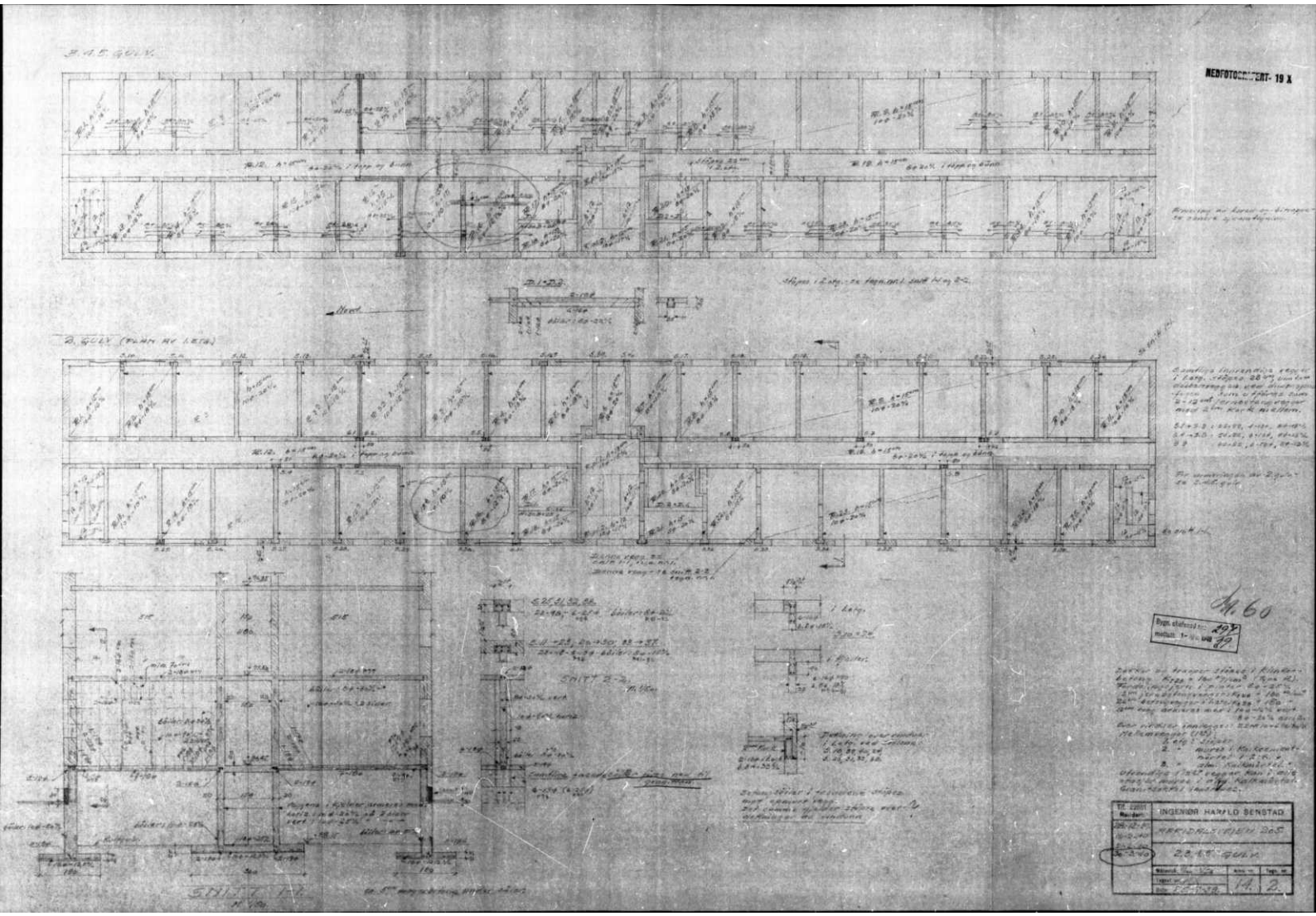
Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.


2. ETG. GULV
2. GULV (FLYTTET HV. LEILG.)
SNITT 1-1
SNITT 2-2
INGENIØR HARALD BENSTAD
HØKEDALSVEIEN 205
2245 GJELLEROSEN
Bygn. godkjent for: 29/3 49
meldalt: 1-VIII 49

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 205
Postnr	0469
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	222
Bnr.	122
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80547609
Bolignr.	H0501
Merkenr.	dd70e88c-8e1d-44b5-a356-6de9ecb0040a
Dato.	20.02.2023



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1940
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maridalsveien 205
Postnr/Sted: 0469 OSLO
Bolignr: H0501
Dato: 20.02.2023 10:19:09
Energimerkenr: dd70e88c-8e1d-44b5-a356-6de9ecb0040a

Gårdsnr: 222
Bruksnr: 122
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80547609

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Deres ref.: 92260040 Vår ref.: 7038-1-515 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Maridalsveien 205
Organisasjonsnr:	921309430
Aksjonær:	Kristiansen, Magnus Midtbø
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	515
Aksjeboenhetsnumer:	00136
Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Aksjenummer:	136
Gnr.	222
Bnr.	122

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1581304.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Garasje/parkering: Mulighet for kjøp av garasjeplasser. P-plasser ute til leie etter liste hos styret. Garasje: enkelte har kjøpt garasjeplass. Ved registrering av nytt leieforhold/eierskifte på garasjer påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører i hht. gjeldende prisliste.
Selskapet har lagt ut informasjon til meglere på Vibbo.no https://vibbo.no/maridalsveien-205/tema/for-eiendomsmeglere
Lånet har løpetid 1,5 år, men med nedbetalingsprofil 25 år. Dette betyr i praksis at lånet fornyes etter 1,5 år iht avtale mellom partene. Kapitalkostnader: Inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	920058817xx
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,48%
Restsaldo:	99 600 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2026
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 503,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 503,00	

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:	342,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 013,-
Annen formue:	59 225,-
Gjeld:	452 285,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	920058817xx
Restsaldo:	450 475,49
Kapitalkostnader:	477 026,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 450 475,51,-, pr. dags dato.

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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Oddbjørn Hansen, e-post: maridalsvn205@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Husordensregler for A/S Maridalsveien 205

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og fellesrommene må ikke brukes slik at det sjenerer leieboere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i leilighetene.

Alminnelige ordensregler
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger. Fotballsparking, sykling og bilparkering er forbudt på selskapets område unntatt for dette er spesielt tillatt. Unngå å parkere foran husets innganger og innkjørsler, da dette sperrer for syketransport, flyttetransport, søppelbil osv.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger er forbudt.

Hovedinngangen skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjeller samt utgangsdører på siden av bygningen, skal alltid være låst. Entredører til leilighetene holdes lukket.

Bruk av alkohol er ikke tillatt i ganger og trapper, samt utendørs på selskapets område.

Den som er aksjonær i A/S Maridalsveien 205 skal selv bebo den til aksjebrevets knyttede leilighet. Fremleie skal godkjennes av styret, og det vises til egne bestemmelser om fremleie.

Det er tillatt å holde hund eller katt under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Regler om ro i leilighetene
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Bruk av radio, tv og stereoanlegg krever at man tar hensyn til sine naboer, og ikke setter lyden for sterkt på. Husk at det er lytt mellom leilighetene.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 17.00 og på søn- og helligdager, og må bare skje etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra leilighetene over, under og ved siden av.

Bruk av callinganlegget
Aksjonærene må ved bruk av callinganlegget forvisse seg om at de ikke slipper inn uvedkommende i gården. Oppdages det at en beboer har sluppet inn en uvedkommende person, og denne volder skade, kan dette medføre økonomisk erstatningsansvar for beboeren.

Skilt
Det er ikke tillatt å klistre lapper over skilt oppå postkassen. Nye eiere og fremleie må kontakte styret og vil få nytt postkasseskilt kort tid etter innflytting.

Søppel og renhold
Matavfall, plastemballasje og restavfall kildesorteres i de posene som Oslo kommune bruker, og kastes i samme beholder. Alt av papp, papir og drikkekartong skal kastes i egne beholdere. Se forøvrig Oslo kommunes hjemmesider om hvordan avfall skal kildesorteres, og hvordan det skal leveres. Styret bestiller containere flere ganger i året til annet avfall.

Beboerne skal selv holde boder rene, og skal også sørge for å vaske rundt og under mattene foran inngangsdørene til leilighetene.

Vaskeri
Vaskeriet er åpent hele døgnet og kan brukes alle dager. Det henvises til regler som er slått opp i vaskeriet. Feil eller mangler ved maskinene må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Bruk av balkong
Ingen fasadeendringer er lov uten styrets samtykke. Dersom du er i tvil, anbefales du å kontakte styret, da kostnader forbundet med brudd på bestemmelsene vil belastes andelseier.

Husk at de vanlige reglene for ro også gjelder på balkongen. Det skal være ro fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt. Grill kan brukes fram til kl. 22.00

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket.

Innglassing er ikke tillatt.

Markiser og vindskjermer er tillatt. Se vedlegg på gårdens hjemmeside for spesifikasjon av farge, modell og leverandører.

Aircondition-aggregat og varmepumpe kan installeres på egen balkong. Slike anlegg skal ikke føre til støy for naboer.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der, som skap, sykler osv. Det er ikke lov å tørke tøy over rekkverket. Renhold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboer. Vann skal ikke skyfles ned til balkongen under.

Hvis du setter en parabolantenne på balkongen, skal den stå på gulvet og montert slik at det ikke er fare for at den kan tas av vinden.

Balkongdekker (gulv og tak) må ikke males, flislegges eller limes. Vegger, dører, vinduskarmer på balkong må kun behandles med maling/beis i henhold til gitte fargekoder.

Sist revidert på generalforsamlingen 09.05.2023
A/S Maridalsveien 205

VEDTEKTER FOR A/S MARIDALSVEIEN 205

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål
Selskapets navn er A/S Maridalsveien 205. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. Selskapet kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Selskapet kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til aksjonærenes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning
Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for selskapets gjeld.

1.3 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjonær eller bruker.

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

2.1 Aksjekapital
Aksjekapitalen er kr 136.000,- fordelt på 183 aksjer á kr 800,-. Det skal være knyttet én aksje til hver bolig. Hver aksjonær kan bare eie én aksje, og kun fysiske personer kan være aksjonærer.

2.2 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonær er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, kan selskapet beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender aksjen.

3 Bruk av boligen

3.1 Aksjonærens rett til bruk
Hver aksje gir enerett til bruk av én bolig i eiendommen og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjonær.

En aksjonær kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av boligen til andre dersom (Aksjonæren trenger ikke i disse tilfellene å ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene):

Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjonæren som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjonærens bruk
Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjonær gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt
Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (Aksjonær har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer, punktering av vinduer og ytterdører til leiligheten.
Aksjonærens vedlikeholdsplikt begrenser seg til vedlikehold av innvendige flater på balkongen. Mens utvendig vedlikehold og utskiftig er gårdens ansvar.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksjen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjonær.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonæren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller andre brukere av boligen.

Reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er selskapets ansvar. Selskapet er ansvarlig for utvendig vedlikehold og utskiftinger på balkongen.

Aksjonæren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjonæren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjonærene ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjonærene det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endringer av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjonær, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjonær hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av á kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

5.2 Panterett
Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av aksjonærforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg
Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse
Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjonærer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle aksjonærer har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme. Ingen kan ha flere enn 10 fullmakter.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

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

Aksjonæren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale som gjelder seg selv eller nærstående eller i saker som gjelder sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonær med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjonær ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjonær, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for selskapets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle aksjonærer med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjonær.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

7.8 Styremedlemmer
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer inklusive styreleder. Styremedlemmene skal være aksjonærer og må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

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

ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
øke antallet aksjer eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
salg eller kjøp av fast eiendom
ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører
Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.
Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i Selskapet
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel på andre aksjonærers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Parkeringsbestemmelser

8.1 Innledende bestemmelse
Boligaksjeselskapet AS Maridalsveien 205 ("Boligaksjeselskapet") har garasjeanlegg med 41 parkeringsplasser og 17 utendørs parkeringsplasser (samlet benevnt "Parkeringsanlegget") oppført på Boligaksjeselskapets eiendom gnr 222 bnr 122 i Oslo kommune.
Parkeringsplassene med nummering fremgår av vedlegg 1.

En av parkeringsplassene utendørs er gjesteparkering. Disse kan ikke selges eller leies ut.

Parkeringsanlegget er organisert slik at Boligaksjeselskapet eier alle parkeringsplassene. Boligaksjeselskapet har solgt eksklusive bruksrettigheter til noen av parkeringsplassene til aksjonærer ("Rettighetshaver"). Hver bruksrett er tildelt et nummer som gir rett til parkeringsplass på plassen med samme nummer i henhold til vedlegg 1. Øvrige parkeringsplasser leies ut av Boligaksjeselskapet til både aksjonærer og eksterne.

Den som disponerer parkeringsplass i Parkeringsanlegget kan kun gjøre dette innenfor rammen av disse bestemmelsene.

8.2 Eierbegrensning

Kun aksjonærer har adgang til å kjøpe bruksrettighet til parkeringsplass. Ingen aksjonær har rett til å kjøpe mer enn 1 parkeringsplass.

Bruksrett til parkeringsplass i Parkeringsanlegget skal noteres som en objektkode hos forretningsfører.

8.3 Bruk av Parkeringsanlegget
Parkeringsplassen kan kun benyttes til parkering av personbil, motorsykkel og moped. Det er kun tillatt med parkering av ett kjøretøy per parkeringsplass.

Lagring eller hensetting av gjenstander på parkeringsplassen er ikke tillatt. Parkeringsplassen må heller ikke bli brukt til bilvask, smøring, reparasjoner eller lignende.

Det påhviler den enkelte Rettighetshaver å sørge for at parkeringsplassen til enhver tid er fri for søppel og avfall.

Unødig bruk av bilens motor inne i Parkeringsanlegget skal unngås. Opphold i Parkeringsanlegget utover for parkeringsformål er ikke tillat. Bruk av Parkeringsanleggets fellesareal kan for øvrig kun skje innenfor disse vedtektene og vedtak fastsatt av Boligaksjeselskapets styre som er vanlig for tilsvarende anlegg.

Boligaksjeselskapet har ikke ansvar for hærverk, tyveri, brann eller skade som kjøretøyet måtte bli utsatt for i Parkeringsanlegget.

8.4 Vedlikehold
Boligaksjeselskapet har ansvar for å vedlikeholde Parkeringsanlegget. Dette omfatter også den enkelte parkeringsplass.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utbedring av skader som den enkelte Rettighetshaver er ansvarlig for. Slike kostnader påhviler Rettighetshaver.

8.5 Vedlikeholds- og driftskostnader
Kostnader til vedlikehold og drift av Parkeringsanlegget dekkes gjennom felleskostnadene. Felleskostnadene fordeles som følger;

For innendørs parkeringsplasser bærer hver Rettighetshaver 1/41 del av felleskostnadene for anlegget innendørs.

Herunder:
- drift og vedlikehold av port
- kjørebane
- underregnskap
- strøm

For utendørs parkeringsplasser bærer hver Rettighetshaver 1/17 av felleskostnadene for anlegget utendørs.

Herunder:
- drift og vedlikehold
- kjørebane
- underregnskap

8.6 Betaling av felleskostnader
Den enkelte Rettighetshaver skal hvert kvartal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene som knytter seg til Parkeringsanlegget. Beløpets størrelse fastsettes av Boligaksjeselskapets styre slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret fastsetter også de endelige felleskostnadene som skal tilordnes Rettighetshaverne, herunder hvilke kostnader som knytter seg til Parkeringsanlegget.

Avregning av de endelige felleskostnadene skjer hvert år innen 30. april året etter. Innbetaling/utbetaling av restbeløp skjer 14 dager etter avregning.

8.7 Forsikring
Parkeringsanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes som en del av byggets forsikring og at forsikringspremie betales.

8.8 Utleie
All utleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret på forhånd. Styret kan nekte utleie på fritt grunnlag. Den enkelte Rettighetshaver plikter å varsle styret ved ønske om utleie og før bindende leiekontrakt inngås.

Styrets standard leiekontrakt for utleie av Parkeringsplasser skal benyttes. Denne kan fås ved henvendelse til styret.

Parkeringsplassen kan leies ut til både aksjonærer og leietakere eller eksterne. Styret skal til enhver tid føre liste basert på ansenitet ("venteliste") over aksjonærer og leietakere i Boligaksjeselskapet som ønsker å leie parkeringsplass. Aksjonærene og leietakere må selv melde ifra pr. post eller e-post til styret om ønske om leie av parkeringsplass. Ansienniteten beregnes ut fra tidspunktet for melding til styret. Aksjonærene har alltid fortrinnsrett til leie av parkeringsplass fremfor leietakere og eksterne.

Ved en leietaker av parkeringsplass gjentatte mislighold av sine rettigheter har styre rett til å kreve oppsigelse av leie. Ved utleie/utlån er Rettighetshaver ansvarlig overfor Boligaksjeselskapet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på Boligaksjeselskapets eller andres eiendom i parkeringsanlegget.

8.9 Omsetning av parkeringsplasser
En bruksrett til parkeringsplass kan bare selges til andre aksjonærer i Boligaksjeselskapet eller sammen med vedkommende Rettighetshavers aksje (leilighet) i Boligaksjeselskapet.

Ved salg av aksjen (leiligheten) i Boligaksjeselskapet skal bruksretten til parkeringsplassen selges sammen med aksjen (leiligheten). Det er ikke tillatt å beholde parkeringsplassen etter at aksjen (leiligheten) er solgt. Som angitt i § 9 første avsnitt kan dog bruksretten selges til andre aksjonærer i Boligaksjeselskapet.

Styret skal varsles om alle overdragelser av bruksrett til parkeringsplass.

8.10 Andre rettslige disposisjoner
Enhver rettslig disponering over parkeringsplasser skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering over parkeringsplasser er bindende for Boligaksjeselskapet før den er godkjent av styret.

8.11 Øvrige bestemmelser
Kopi av parkeringsbestemmelsene skal vedlegges kjøpekontrakten ved salg av bruksretten til parkeringsplassen.

8.12 Endringer av parkeringsbestemmelsene
Forslag til endringer av parkeringsbestemmelsene leveres skriftlig til styret. Endringer i parkeringsbestemmelsene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

9 Diverse

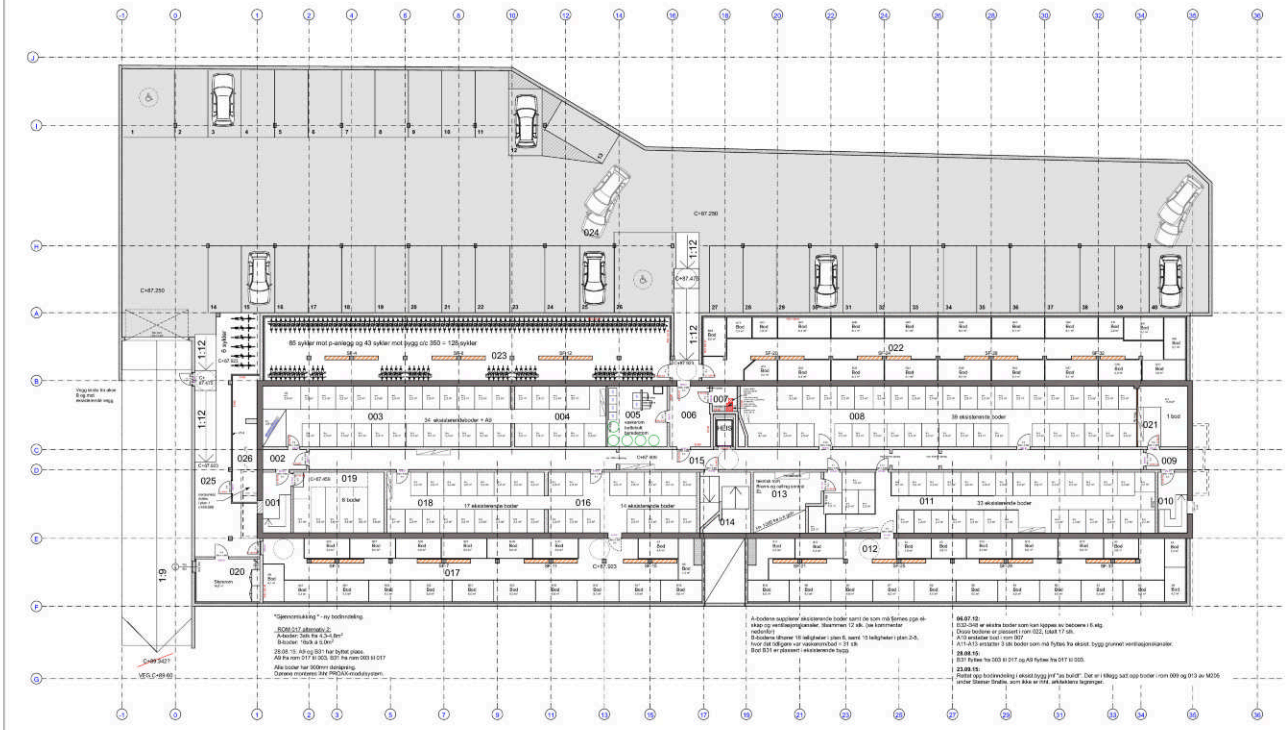
9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenaksje
Ved skader som skyldes en aksjonærs uaktsomhet, eller som en aksjonær på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjonæren erstatte 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 bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjonærens husstand eller personer som aksjonæren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjonærforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9.2 Revisjon
Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

9.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

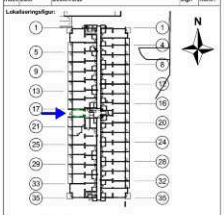
Oslo, 13. mai 2022



Tegningsnr.:	752-100-200	Revisjon nr.:	O
Type tegning:	Plan Kjeller		

O	15.02.16	Sykkelparkering	ash
N	23.11.15	As bulldt inkl vegg rundt aggregat	ash
M	24.09.15	As bulldt eksist. bygning og nye boder	ash
L	09.07.15	Brannvarr. rom 006 og 007 Inspeksjonsluke i rom 007	ash
K	23.04.15	Antall sykkelplasser i rom 022 og 025: 156	ash
J	17.10.14	"Gjennomluking" Forslag til ny bodfordeling	ash
I	05.09.14	As bulldt	ash
H	06.07.12	Boder i rom 022 etter ønske fra BH	ash
G	16.05.12	Stagretning endret på diverse søyler	ash
F	09.03.12	Sykkelparkeringer tilpasset ventilasjon	ash
E	06.02.12	Iht arbeidstegn. og skjema ståldører.	ash
D	05.09.11	Iht arbeidstegn. og skjema ståldører.	ash
C	19.08.11	Forslag boder, vvs- el- og styrerom.	ash
B	27.05.11	Vegg i akse 16, div. søylejust. Iht RIB	ash
A	20.05.11	Flyttet vegger i akse 16A-B iht RIB	ash
Index	Dato	Beskrivelse	Sign. Kontr.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK: Romerike Arkitekter AS tlf 63 86 13 55
Aulegården, Pb. 166, 2151 Årnes fax 63 90 71 97

RIB:

RIE:

RIV:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Fase: OVERSIKTSPLAN IHHT ARBEIDSTEGNING

ROMERIKE ARKITEKTER
ARKITEKTUR REGULERING DESIGN

Tittel:

Maridalsveien 205

Gnr. 222 Bnr. 122
0469 OSLO

v/Kruse Granås AS
Storgata 18
2000 Lillestrøm

Filnavn:	10-752 Hoved fil 15-1.pln
Dato:	05.05.2011
Målestokk i A3:	1:200
Kontroll prosjekt	
Sign.: ash	Kontroll: ØF
Prosjektnr.: 10-752	Tegningsnr.: 752-100-200
Revisjon:	O
Type tegning: Plan Kjeller	

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7038
AS MARIDALSVEIEN 205

Velkommen til årsmøte i AS MARIDALSVEIEN 205

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7038

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprette mer sykkelparkering
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS MARIDALSVEIEN 205

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
Det foreslås at styreleder Oddbjørn Hansen leder møtet

Forslag til vedtak
Oddbjørn Hansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Marcus Allen Edwards, leilighet 106, og Jan Svåsand, leilighet 406, til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. 7038 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Styrets innstilling
Hororaret fordeles slik: Styreleder: 50.000,-, styremedlemmer: 20.000,- hver, varamedlemmer: 5000,- hver

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100.000 kr.

Sak 6

Opprette mer sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Emilie Bauck Dynestøl, leilighet 210

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker meg flere sykkelstativer både inne og ute. I sommersesongen kan det bli veldig fullt begge steder. Parkeringen inne er også vanskelig å komme til, samt lavt under taket. Er det mulig å, for eksempel, sette flere opp flere stativer på nordsiden av bygget ute og noen flere innover i parkeringshuset?

Styrets innstilling

Styret er enig at det kan bli knapt med sykkelplasser om sommeren. Hvis vi skal sette sykkelstativer på nordsiden, det vil si det store parkeringsfeltet i bakgården, må vi legge ned minst en av parkeringsplassene for biler. Det er noe vi kan vurdere, men det innebærer et inntektstap for gården da vi leier plassene ut for 500 kr måneden. Det er fullt mulig å opprette flere sykkelplasser i garasjen, her er flere løsninger mulige, og Emilies forslag om å lage plasser innerst i garasjen tror vi vil fungere og ikke være til hinder for bilene som parkerer der.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å opprette flere sykkelplasser på eiendommen i løpet av sommeren 2025. Det er opp til styret å bestemme om plassene skal være ute eller inne.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Halsbog Lange

  Gjenvalg som styremedlem.
- Petter Dyrnes

  Gjenvalg som styremedlem.

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

- Tuva Ødegård

  Jeg bor i leilighet 224. Jeg er fra Oslo og har bodd i Maridalsveien 205 i litt over ett år. Jeg jobber som Software Utvikler i Sparebank1 Utvikling, og er ellers glad i å lage mat, trene og være sosial.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Perioden som har vært: Det har vært avholdt åtte styremøter siden forrige generalforsamling, samt at styret fortløpende diskuterer saker via epost.

Styret ønsker å bidra til et godt miljø i gården. Høsten 2024 arrangerte styret derfor et beboertreff, med god oppslutning og gode tilbakemeldinger.

Styret har hatt fokus på å følge opp energisparende tiltak og vurdere andre sparetiltak. ENØK-tiltakene som ble gjennomført i 2024 har bidratt til at gården senket energikostnadene med 16 % i forhold til 2023.

Det er innført et begrenset renhold av fellesområdene i sommermånedene for å få ned kostnadene. I stedet for renhold tre ganger i uken vaskes det to ganger i uken. Et annet sparetiltak har vært å redusere søppeltømmingen fra tre til to ganger i uken. Ordningen ble innført i desember og har hittil fungert utmerket, kassene ser ikke ut til å være overfylt.

Vi har gjennomført bytte av alle gamle brannsensorer i fellesområdene. Til tross for byttet har det vært en del falske brannalarmer som har blitt utløst i kjellerområdene, der sensorene reagerer på varm og fuktig luft fra vaskeriet.

I 2023 ble det anlagt tre store bed med villblomster i bakgården. Det har vist seg å fungere bra og i 2024 ble det sådd et nytt område med villblomster ved parkeringsfeltet på sørsiden.

Høsten 2024 vurderte styret i samarbeid med vaktmester om det var behov for å male balkong-/terrassevegger på nytt. Konklusjonen var at det var synlig slitasje i 6. etasje, som ikke ligger under tak, men at det er lite slitasje i 1.-5. etasje foreløpig. Våren 2025 ble ytterveggene i 6 etasje malt på nytt.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS MARIDALSVEIEN 205

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MARIDALSVEIEN 205.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NDEUM-I5DKI-B8QX4-5UDFL-Q6ZBZ-WI2AM

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er som forventet i henhold til fastsatte felleskostnader. Avvik mot budsjett er en feil i budsjett-tallene.

Driftskostnadene fremstår å være over budsjett, men avviket mot budsjett skyldes avskrivning av bygningens verdi, note 13, som er nytt av året. Dette er en regnskapsmessig regel som kun gjelder boligaksjeselskap, som OBOS har hatt dispensasjon fra å føre da tidligere systemer ikke håndterte denne utfordringen. Nytt system gjør det og da er dette ført i regnskapet for 2024. Dette er altså ikke en ny regel. Dette er ikke en faktisk kostnad for boligaksjeselskapet, kun en nedskrivning av bygningens verdi.

Korrigert for denne nedskrivningen ville driftsresultatet vært kr 6 219 274 og årsresultatet kr 553 859 – altså et positivt resultat.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 293 742.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, i tillegg til at styret hvert år vurderer hvilket område det er behov for et økt vedlikeholdsbudsjett. For 2025 er det maling av terrassene i 6. etasje og etablering av WC i kjelleren.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921 309 430, KUNDENR. 7038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 795 578	10 831 716	10 893 000	10 927 000
Andre inntekter	3	49 413	1 450	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 844 991**	**10 833 166**	**10 893 000**	**10 927 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-385 120	-372 773	-401 000	-420 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13,14	-2 102 282	-124 274	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 417	-20 021	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-270 617	-257 354	-272 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-120 401	-452 484	-350 000	-305 000
Drift og vedlikehold	8	-1 253 258	-919 945	-1 270 000	-792 000
Forsikringer		-598 665	-555 850	-599 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-557 553	-627 925	-834 000	-737 000
Energi/fyring		-600 927	-701 175	-850 000	-710 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 432	-285 600	-175 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-505 528	-486 822	-468 001	-530 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 676 200**	**-4 894 223**	**-5 339 001**	**-4 726 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 168 791**	**5 938 943**	**5 553 999**	**6 201 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 140	60 585	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-5 691 555	-4 462 800	-5 499 000	-5 245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 665 415**	**-4 402 215**	**-5 474 000**	**-5 220 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 496 623**	**1 536 729**	**79 999**	**981 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 536 729		
Fra opptjent egenkapital		-1 496 623	0		

AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921 309 430, KUNDENR. 7038

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	202 997 844	205 048 327
Tomt		1 148 258	1 148 258
Andre varige driftsmidler	14	15 561	67 359
SUM ANLEGGSMIDLER		**204 161 663**	**206 263 944**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 282	43 337
Forskuddsbetalte kostnader		159 851	156 457
Andre kortsiktige fordringer	15	875	0
Driftskonto OBOS-banken		1 371 926	155 972
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 422	15 367
Sparekonto OBOS-banken		17 295	1 855 331
Innestående i andre banker		299	95 469
SUM OMLØPSMIDLER		**1 646 951**	**2 321 933**
SUM EIENDELER		**205 808 613**	**208 585 877**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		104 709 004	106 205 627
SUM EGENKAPITAL		**104 855 404**	**106 352 027**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	99 600 000	101 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 600 000**	**101 600 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		216 072	156 487
Leverandørgjeld		164 678	340 686
Skyldige offentlige avgifter	18	48 501	31 547
Påløpte renter		897 053	0
Annen kortsiktig gjeld	19	26 906	105 130
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 353 209**	**633 850**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**205 808 613**	**208 585 877**
Pantstillelse	20	103 000 000	103 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/ Ellen Halsbog Lange /s/ Petter Dyrnes /s/

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 392 352
Parkering	181 247
Parkering 2	78 717
Tomteleie	66 000
Leie	48 000
Parkering 3	27 800
Eiendomsskatt	1 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 795 578**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	10
Nøkler	4 400
Tilskudd	43 003
Utleie	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 413**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-264 127
Påløpte feriepenger	-26 941
Fri bolig	-172 920
Naturalytelser speilkonto	172 920
Arbeidsgiveravgift	-80 026
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 571
Gaver til ansatte	-455
SUM PERSONALKOSTNADER	**-385 120**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 417.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 479
Andre konsulenthonorarer	-94 048
SUM KONSULENTHONORAR	**-120 401**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-206 715
Drift/vedlikehold VVS	-59 695
Drift/vedlikehold elektro	-595 879
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 321
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-223 651
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 110
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 654
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 852
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 253 258**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 776
Vann- og avløpsavgift	-177 278
Renovasjonsavgift	-373 499
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-557 553**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-66 430
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-797
Annen leiekostnad	-38 064
Annet driftsmateriale	-11 101
Renhold ved firmaer	-364 688
Andre fremmede tjenester	-694
Andre kontorkostnader	-239
Telefon u/mva	-11 024
Bank- og kortgebyr	-5 967
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-6 528
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-505 528**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	22 640
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 410
Andre renteinntekter	91
SUM FINANSINNTEKTER	**26 140**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-5 691 555
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 691 555**

NOTE: 13
BYGNINGER

Blokk kostpris/bokført verdi	8 420 560	
Påbygg/rehabilitering	196 627 767	
Avskrevet i år, 1%	-2 050 483	
		202 997 844
SUM BYGNINGER		**202 997 844**
SUM AVSKREVET I ÅR		**-2 050 483**

Tomten ble kjøpt i 1935
Gnr.222/bnr.122 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 130

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2020	362 375	
Avskrevet tidligere	-326 138	
Avskrevet i år	-36 237	
		0
Vaskemaskin Miele		
Tilgang 2023	46 683	
Avskrevet tidligere	-15 561	
Avskrevet i år	-15 561	
		15 561
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**15 561**
SUM AVSKREVET I ÅR		**-51 798**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringe ansatte/tillitsvalgte, håndteres av lønnsavd.	875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**875**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 146 400 fordelt på 183 aksjer à kr 800.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Danske Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2023	-101 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 000 000	
		-99 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 600 000**
SUM NEDBETALT I ÅR		**2 000 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 422
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 079
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 501**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-26 941
Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-26 906**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	99 600 000
TOTALT	**99 600 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	202 997 844
Tomt	1 148 258
TOTALT	**204 146 102**

Resultatanalyse 2024
As Maridalsveien 205

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	10 795 578	10 893 000	97 422	1 %
Andre inntekter	49 413	0	-49 413	100 %
Sum driftsinntekter	**10 844 991**	**10 893 000**	**48 009**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-385 120	-401 000	-15 880	4 %
Styrehonorar	-90 000	-100 000	-10 000	10 %
Avskrivninger	-2 102 282	0	2 102 282	100 %
Revisjonshonorar	-17 417	-20 000	-2 583	13 %
Forretningsførerhonorar	-270 617	-272 000	-1 383	1 %
Konsulenthonorar	-120 401	-350 000	-229 599	66 %
Drift og vedlikehold	-1 253 258	-1 270 000	-16 742	1 %
Forsikringer	-598 665	-599 000	-335	0 %
Kommunale avgifter	-557 553	-834 000	-276 447	33 %
Energi/fyring	-600 927	-850 000	-249 073	29 %
TV-anlegg/bredbånd	-174 432	-175 000	-568	0 %
Andre driftskostnader	-505 528	-468 001	37 527	-8 %
Sum driftskostnader	**-6 676 200**	**-5 339 001**	**1 337 199**	**-25 %**
Driftsresultat	**4 168 791**	**5 553 999**	**1 385 208**	**25 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	26 140	25 000	-1 140	-5 %
Finanskostnader	-5 691 555	-5 499 000	192 555	-4 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-5 665 415**	**-5 474 000**	**191 415**	**-3 %**
Årsresultat	**-1 496 623**	**79 999**	**1 576 622**	**1 971 %**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 7038 **Selskapsnavn:** AS MARIDALSVEIEN 205

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

Oddbjørn Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100.000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Opprette mer sykkelparkering

Styret gis i oppdrag å opprette flere sykkelplasser på eiendommen i løpet av sommeren 2025. Det er opp til styret å bestemme om plassene skal være ute eller inne.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ellen Halsbog Lange

☐ Petter Dyrnes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tuva Ødegård

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS MARIDALSVEIEN 205

Organisasjonsnummer: 921309430
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

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
Det foreslås at styreleder Oddbjørn Hansen leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Oddbjørn Hansen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Marcus Allen Edwards, leilighet 106, og Jan Svåsand, leilighet 406, til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
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: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Styrets innstilling
Hororaret fordeles slik: Styreleder: 50.000,-, styremedlemmer: 20.000,- hver, varamedlemmer: 5000,- hver

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100.000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Opprette mer sykkelparkering

Fremmet av: Emilie Bauck Dynestøl, leilighet 210

Jeg ønsker meg flere sykkelstativer både inne og ute. I sommersesongen kan det bli veldig fullt begge steder. Parkeringen inne er også vanskelig å komme til, samt lavt under taket. Er det mulig å, for eksempel, sette flere opp flere stativer på nordsiden av bygget ute og noen flere innover i parkeringshuset?

Styrets innstilling
Styret er enig at det kan bli knapt med sykkelplasser om sommeren. Hvis vi skal sette sykkelstativer på nordsiden, det vil si det store parkeringsfeltet i bakgården, må vi legge ned minst en av parkeringsplassene for biler. Det er noe vi kan vurdere, men det innebærer et inntektstap for gården da vi leier plassene ut for 500 kr måneden. Det er fullt mulig å opprette flere sykkelplasser i garasjen, her er flere løsninger mulige, og Emilies forslag om å lage plasser innerst i garasjen tror vi vil fungere og ikke være til hinder for bilene som parkerer der.

> **Forslag til vedtak:**

> Styret gis i oppdrag å opprette flere sykkelplasser på eiendommen i løpet av sommeren 2025. Det er opp til styret å bestemme om plassene skal være ute eller inne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Dyrnes (58 stemmer)
Ellen Halsbog Lange (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Dyrnes
Ellen Halsbog Lange

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tuva Ødegård (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tuva Ødegård



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

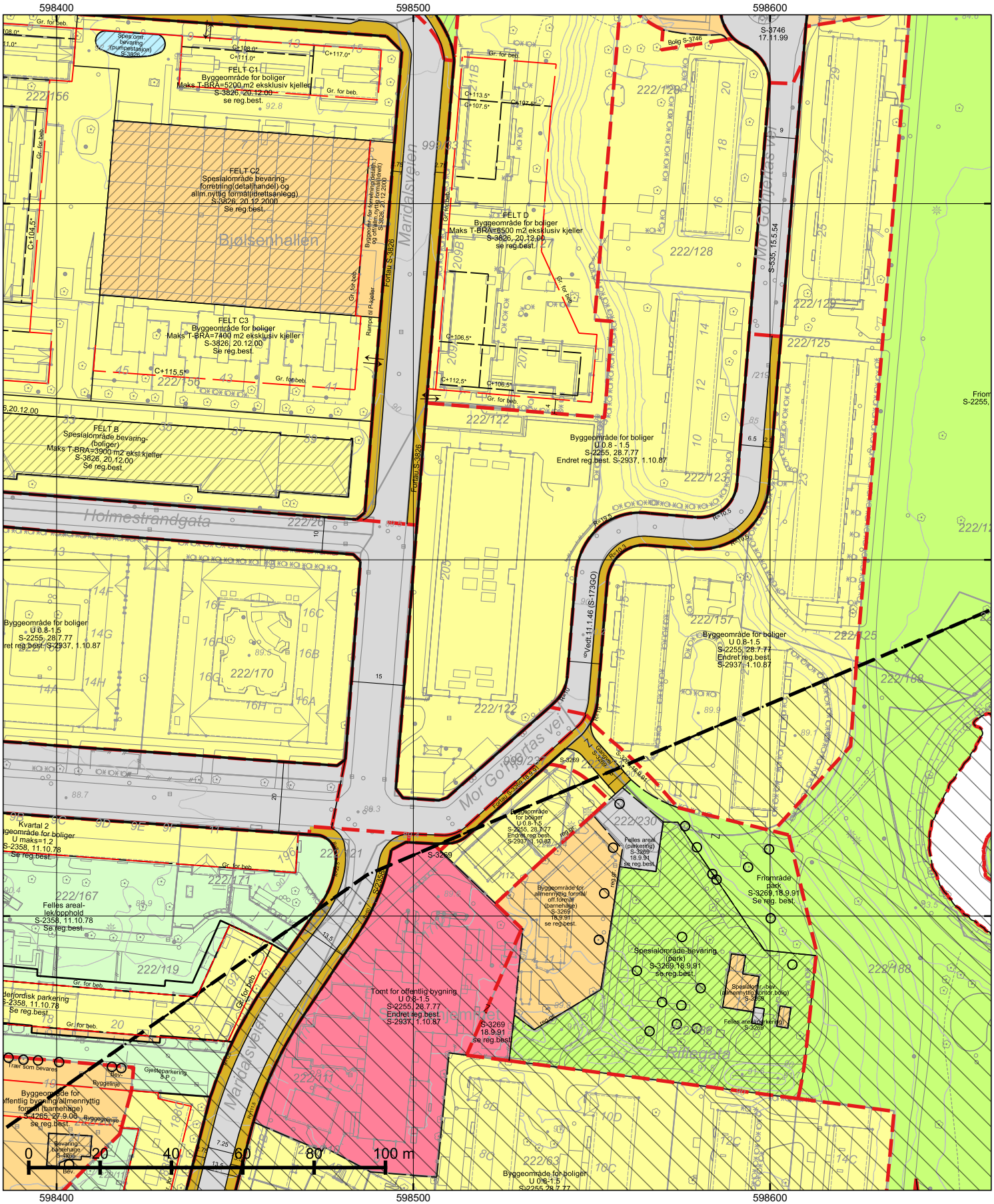
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154593/ 86528690
Adresse: Maridalsveien 205
Gnr/Bnr: 222/122
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

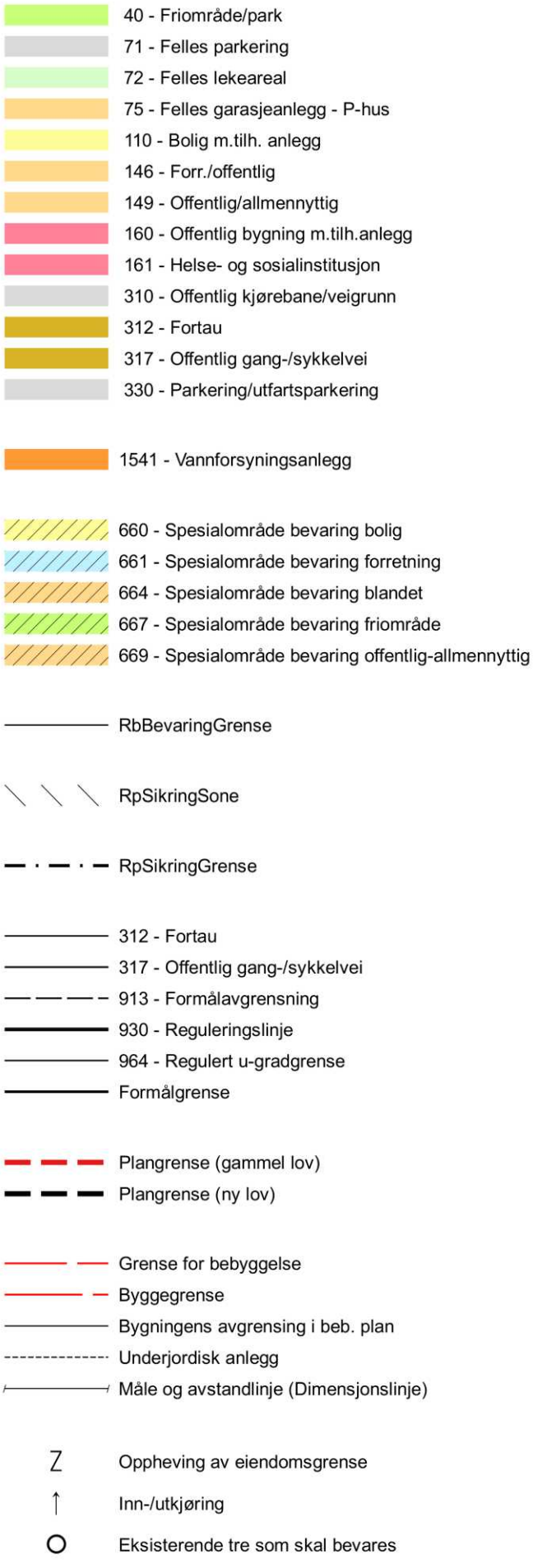
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

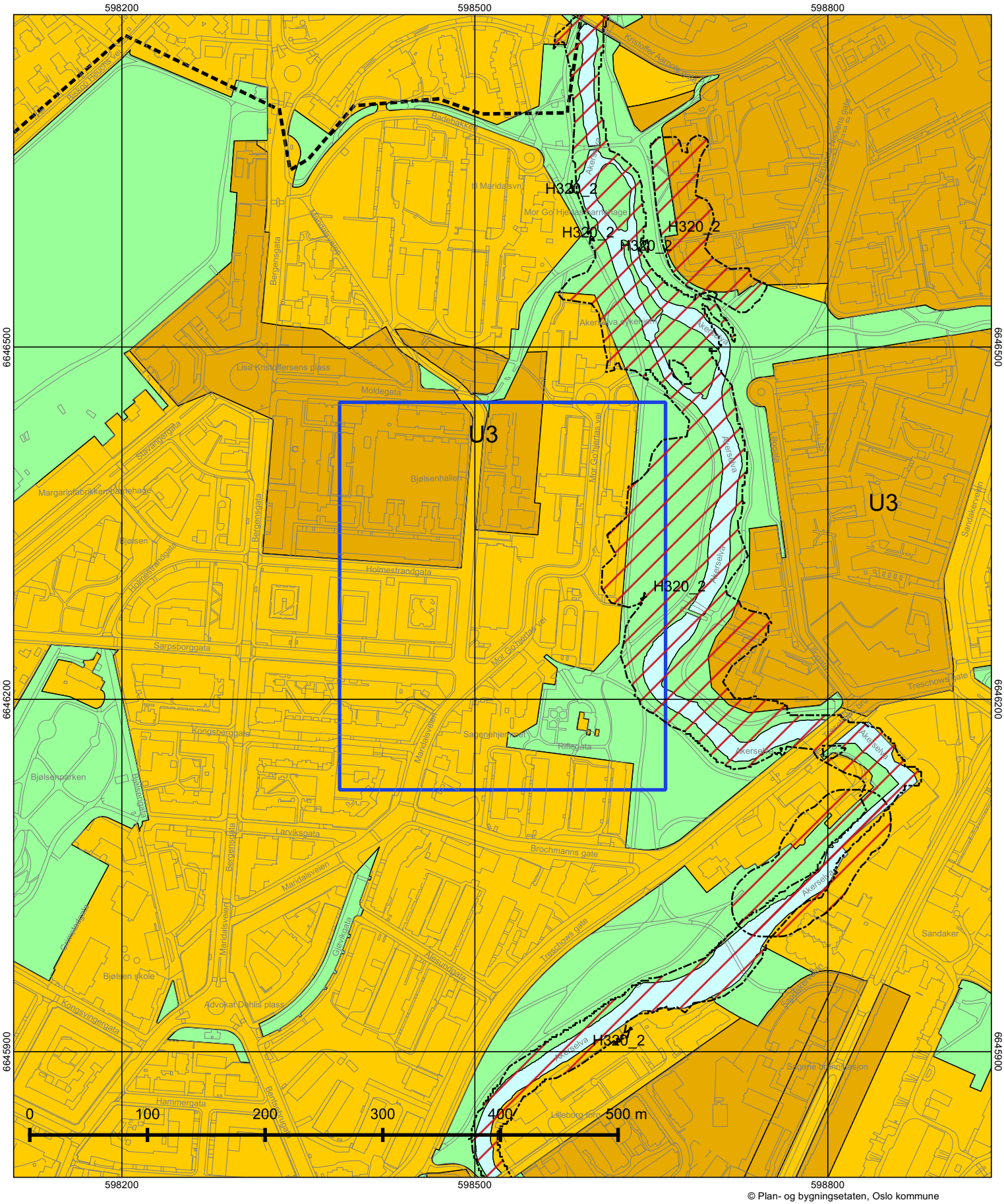
PlottID/Best.nr: 154593/ 86528690
Adresse: Maridalsveien 205
Gnr/Bnr: 222/122
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154593/86528690
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigurd Bergseng
MARIDALSVEIEN 205

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528690
9063248

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 122

Vi viser til bestilling av 20260317 for MARIDALSVEIEN 205.

GNR. 222 BNR. 122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1906.

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

4663 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

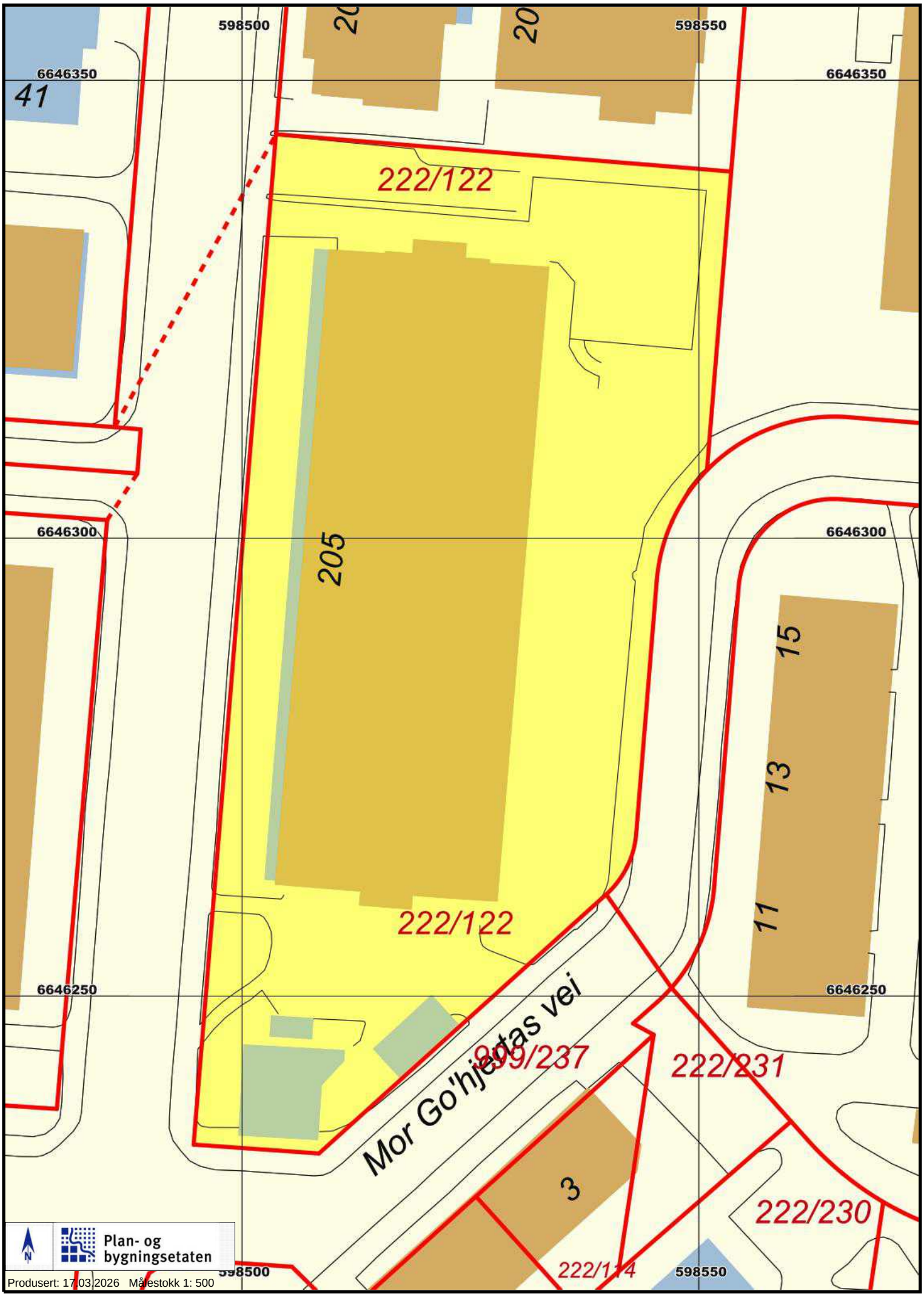
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598500
598550
6646350
6646300
6646250
41
222/122
205
222/122
15
13
11
Mor Go'hjeltas vei
222/237
222/231
3
222/230
222/114
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 500

5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående .....

på matr.-nr. 205 Maridalsveien

Innlevert ..... Attestert .....

N/MS.J.nr. 297/1939.

7. Det må redegjöres for 1 1/2 stens utvendig og 1 stens innvendig bæreveggen i de undre etasjer.

8. Det må redegjöres for isolasjon av etasjeadskillere.

9. Sentraloppvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.

10. Söppelanordningen må tilleggsanmeldes.

11. Innhegning og forhavens behandling må tilleggsanmeldes.

12. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

13. § 82,6 må befölges.

14. Feierdörer må ikke vende inn til boder i kjeller og på loft.

15. Dekningsrom mangler.

16. Egenhendig ansvarserklæring må sendes inn.

17. Godkjennelse kan ikke meddeles för:

a: De under ~~A,B,C,D,E~~ nevnte unntak er erervet.

b: De under punkt ~~1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,15~~ nevnte forhold er i orden.

Oslo den 6. juni 1939.

G. Bugge

Ad matr. nr. 205 Maridalsveien:

J. nr. 297/1939. R.NS.

Fasaderådet har i møte 16. da. besluttet:

"Anbefales ikke godkjent."

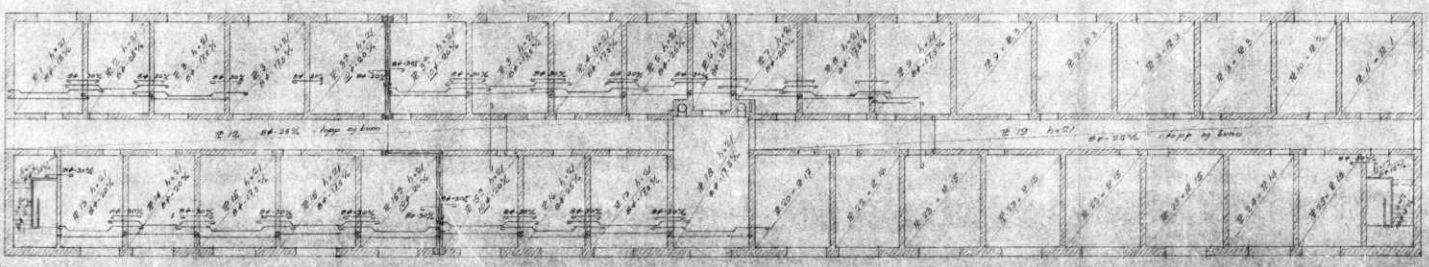
Oslo, den 17. juni 1939.

Medd. 17/6 39.

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

Pol. 9.

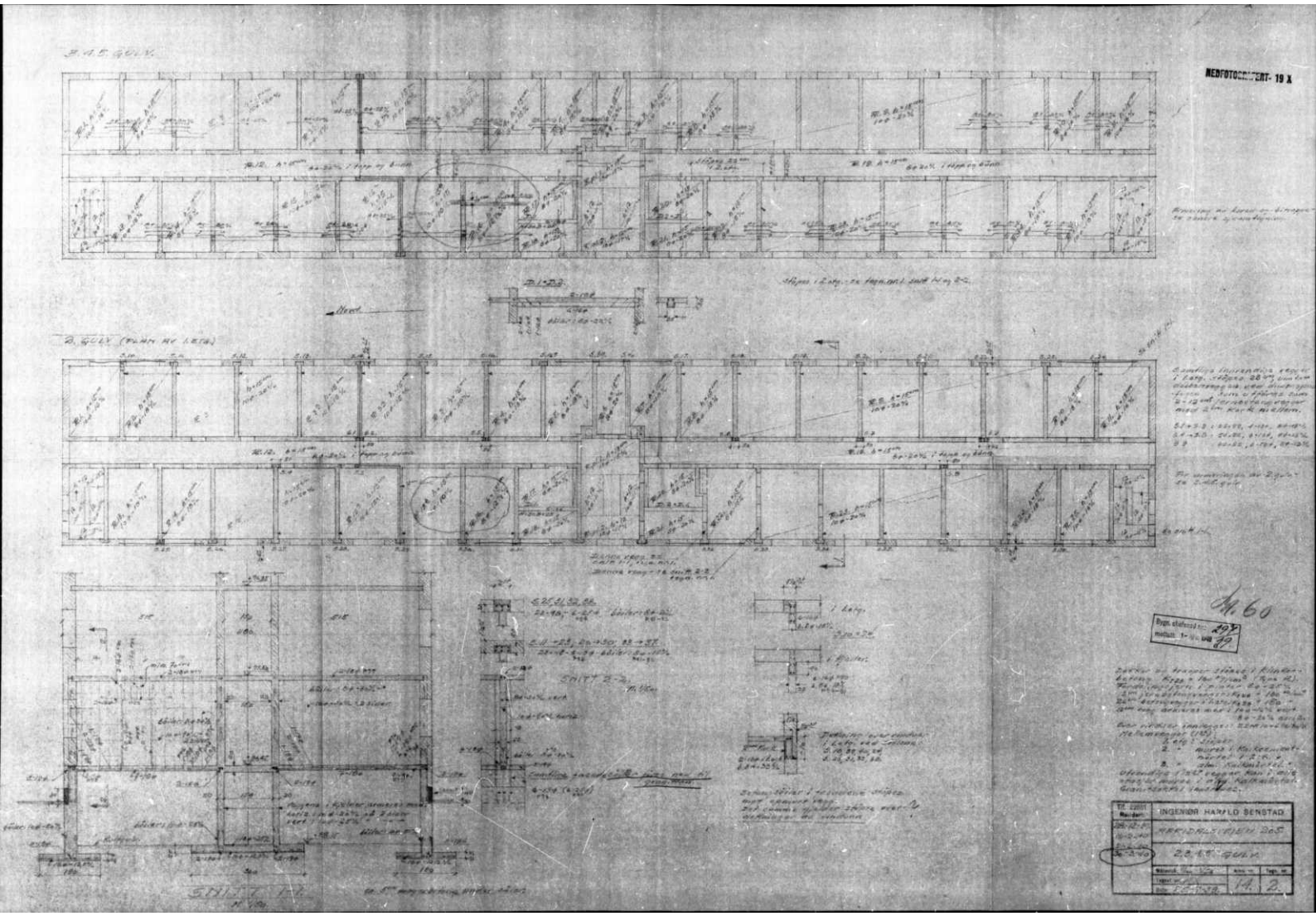
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

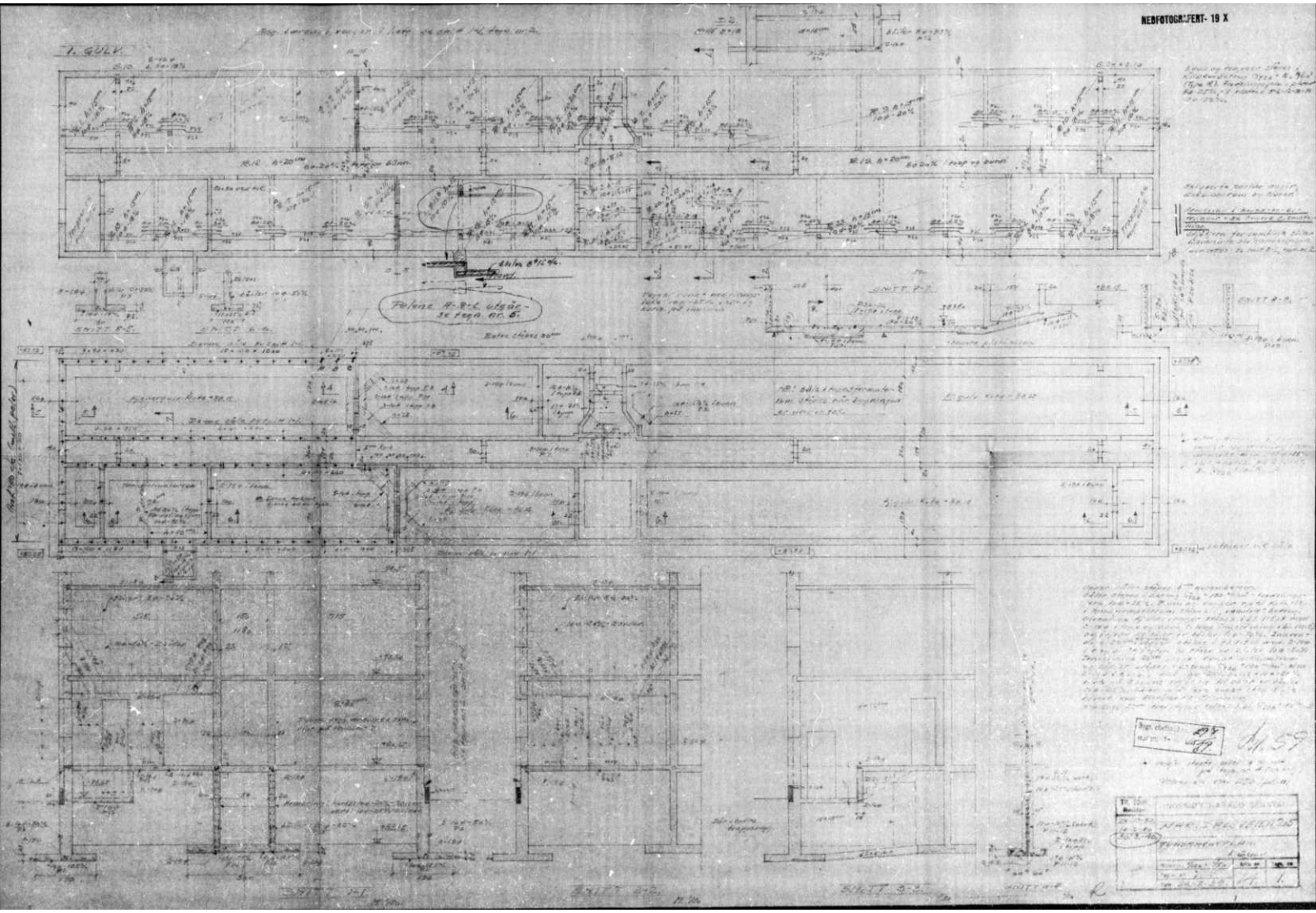


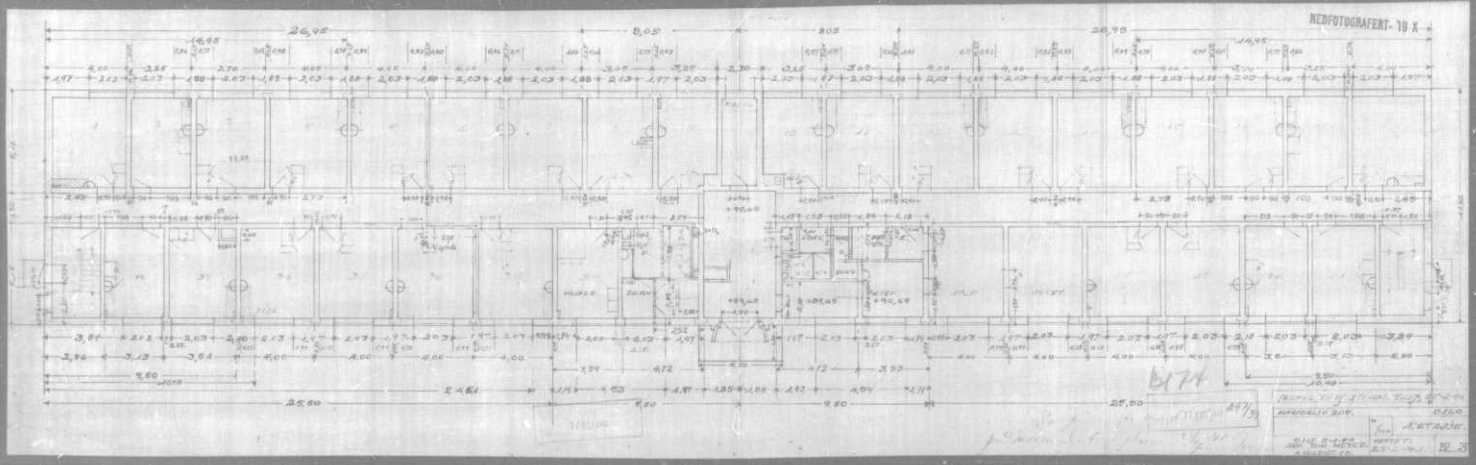
Dobbeltkappe med diskontinuitetsfuge utføres
som Ø 18 - 20 cm jernbetongrør med
20 cm bred innlegg { vert. dim. 16-18 %
hori. dim. 28-30 %

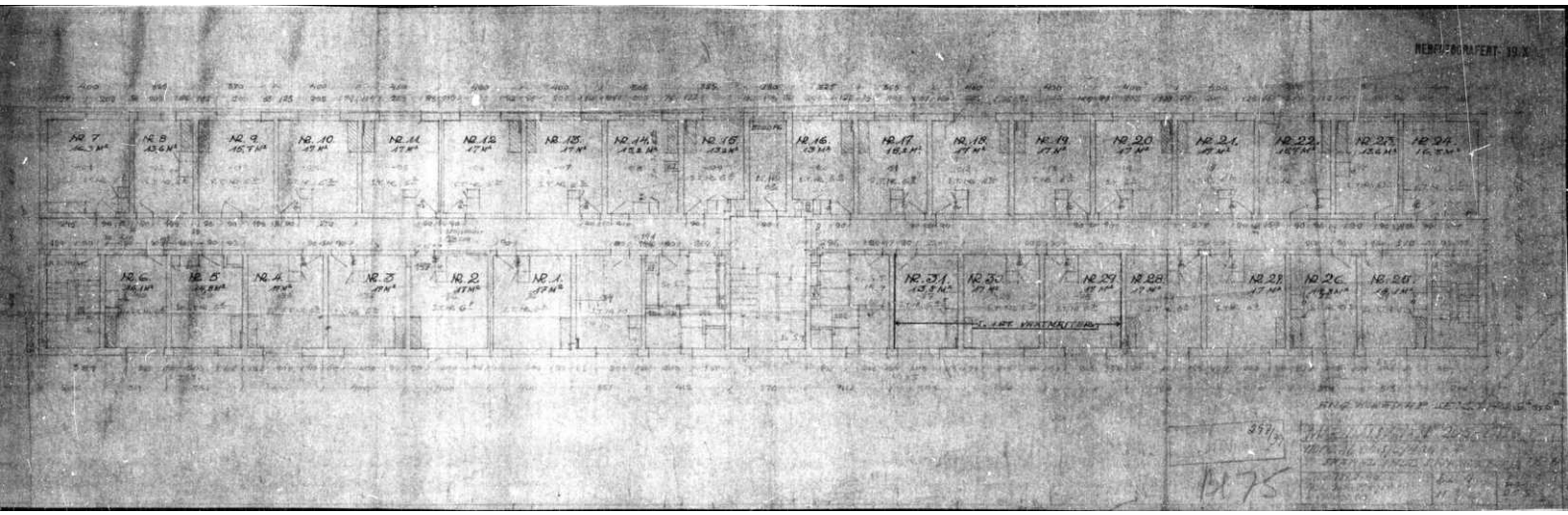
Bærende vegger : klinkerbetong type C (kvalitet - 55)
Kappen og rejsere utføres i klinkerbetong type A (kvalitet - 45)
Fordelingsjern i plater 24-30 %

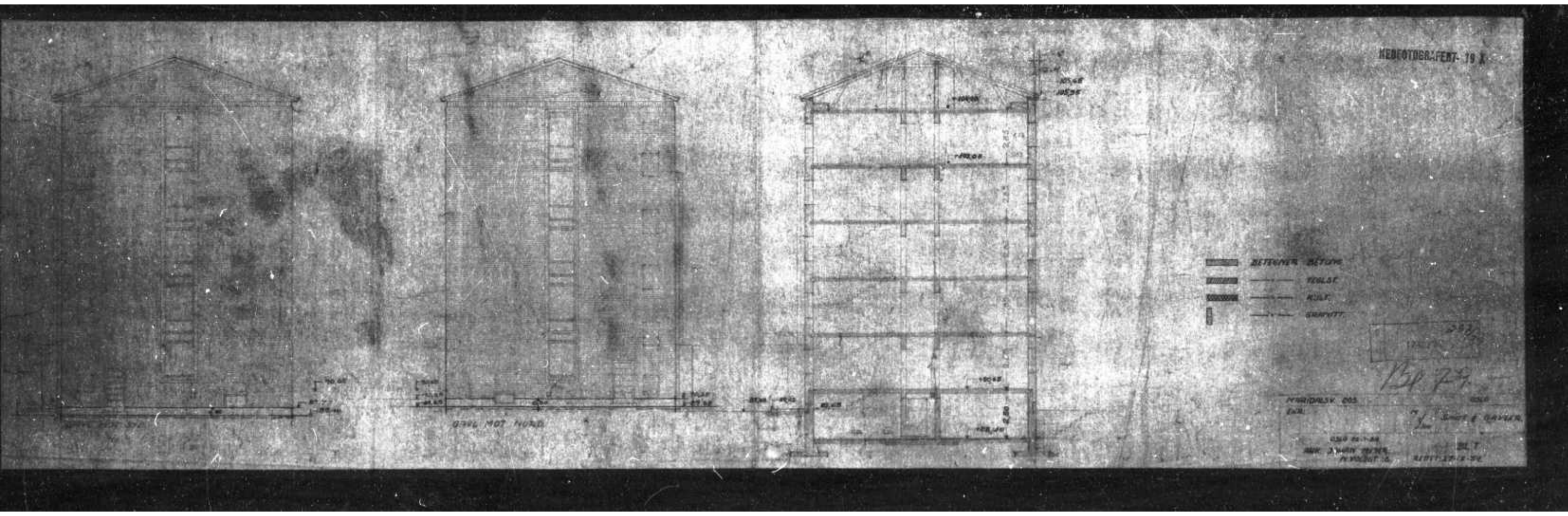
Tlf. 23081 (Reinsjert)	INGENIØR HARALD BENSTAD
	HARIDALSVEIEN 205
	S. Gulv (Kopi)
Målestokk 1:100	Arkiv nr. 14
Tegnet av: B	Tegn. nr. 6
Dato 14.8.40	

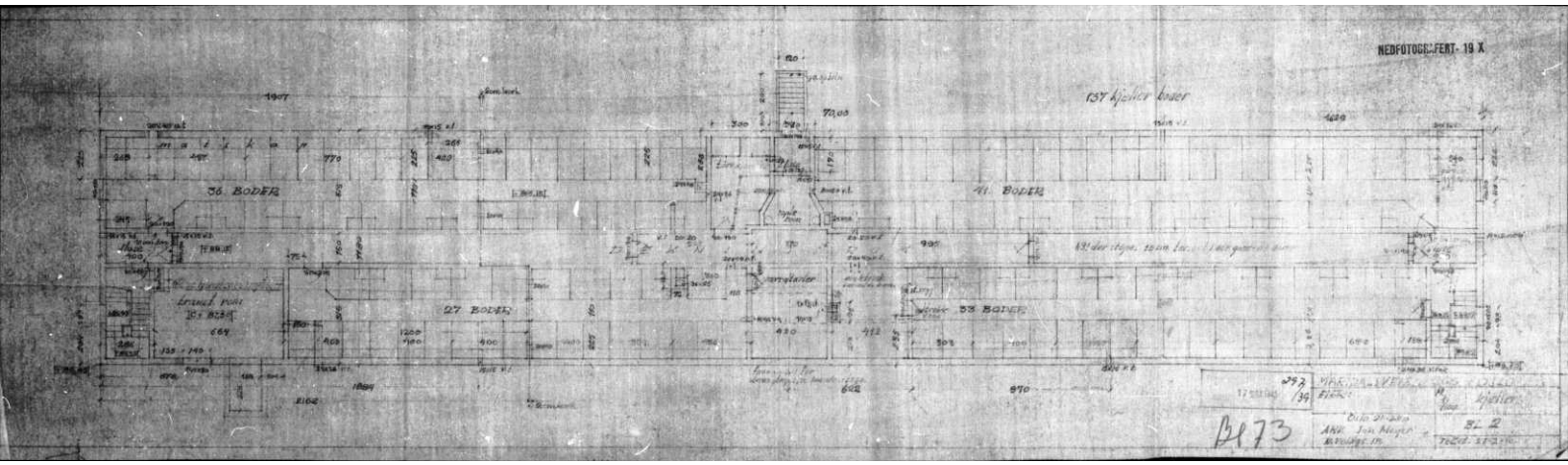

2. ETG. GULV
2. GULV (FLYTTET HV. LEILG.)
SNITT 1-1
SNITT 2-2
INGENIØR HARALD BENSTAD
HØKEDALSVEIEN 205
2245 GJELLEROSEN
Bygn. godkjent for: 29/3 49
meldalt: 1-VIII 49


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1. GULV
SNITT A-B
SNITT C-D
SNITT E-F
SNITT G-H
SNITT I-K
SNITT L-M
SNITT N-O
SNITT P-R
SNITT S-T
SNITT U-V
SNITT W-X
SNITT Y-Z
SNITT Æ-Ø
SNITT Å-Ä
SNITT Ö-Ü


NEDFOTOGRAFERT- 19 X -


REPROGRAFERT 19.X
Nr. 7
Nr. 8
Nr. 9
Nr. 10
Nr. 11
Nr. 12
Nr. 13
Nr. 14
Nr. 15
Nr. 16
Nr. 17
Nr. 18
Nr. 19
Nr. 20
Nr. 21
Nr. 22
Nr. 23
Nr. 24
Nr. 6
Nr. 5
Nr. 4
Nr. 3
Nr. 2
Nr. 1
Nr. 31
Nr. 30
Nr. 29
Nr. 28
Nr. 27
Nr. 26
Nr. 25
1. ETG. VRATNARTORN
357
1975


GAVL MOT NORD
BETEGNER BETONG
TEGLST.
KULT.
MARIDALSV.
OSLO


NEDFOTOGRAFERT 19 X
137 kjelder boder
36 BODER
27 BODER
41 BODER
53 BODER
B173

Maridalsveien 205

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Nærbutikken Bjølsen	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Vitusapotek Bjølsen	3 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	2 min
Bjølsen skole	7 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	9 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

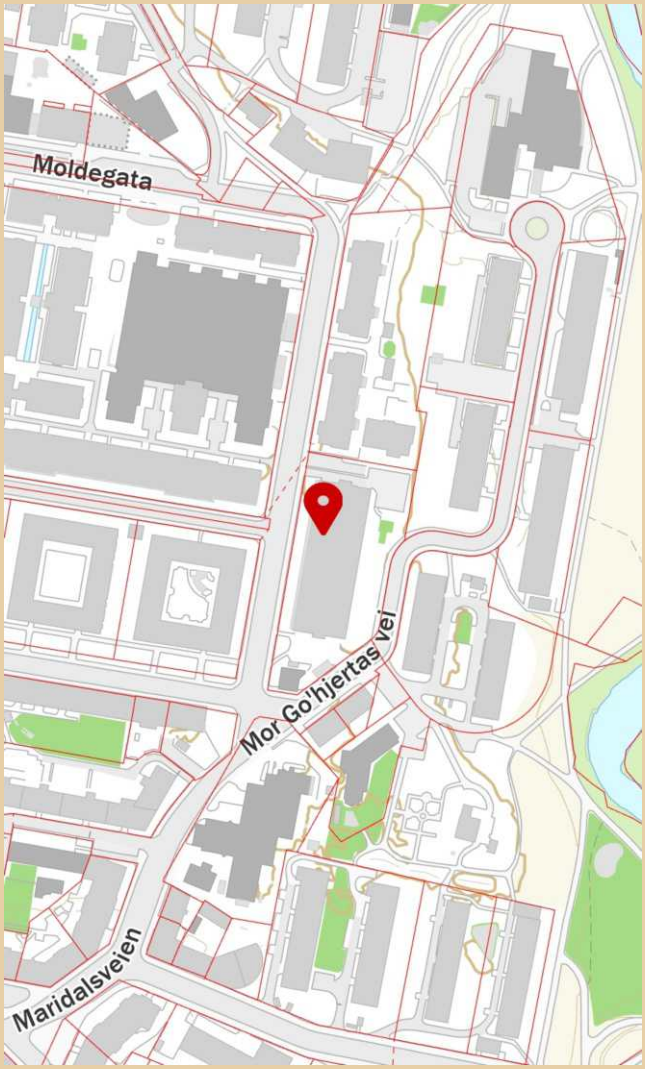
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Maridalsveien 205

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Nærbutikken Bjølsen	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Vitusapotek Bjølsen	3 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	2 min
Bjølsen skole	7 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	9 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

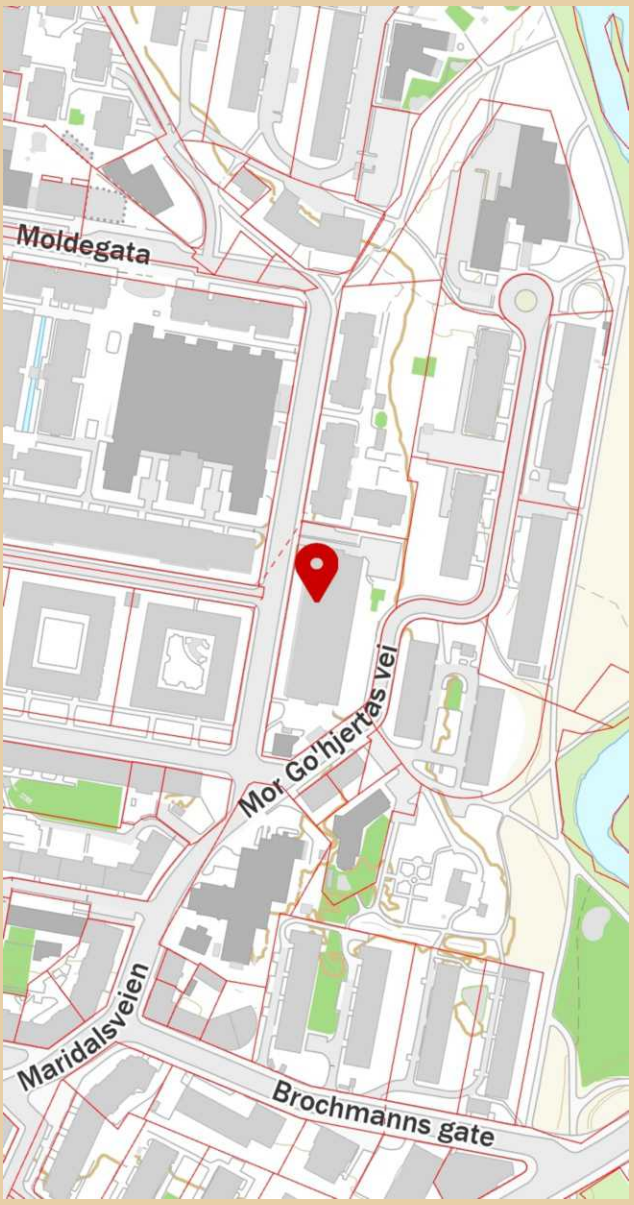
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Maridalsveien 205

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

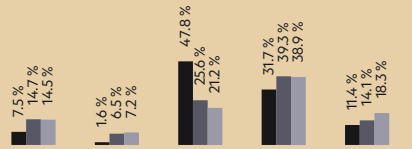
BARNEHAGER

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Nærbutikken Bjølsen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen østre	1 813	1 264
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	2 min
Bjølsen skole	7 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	9 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

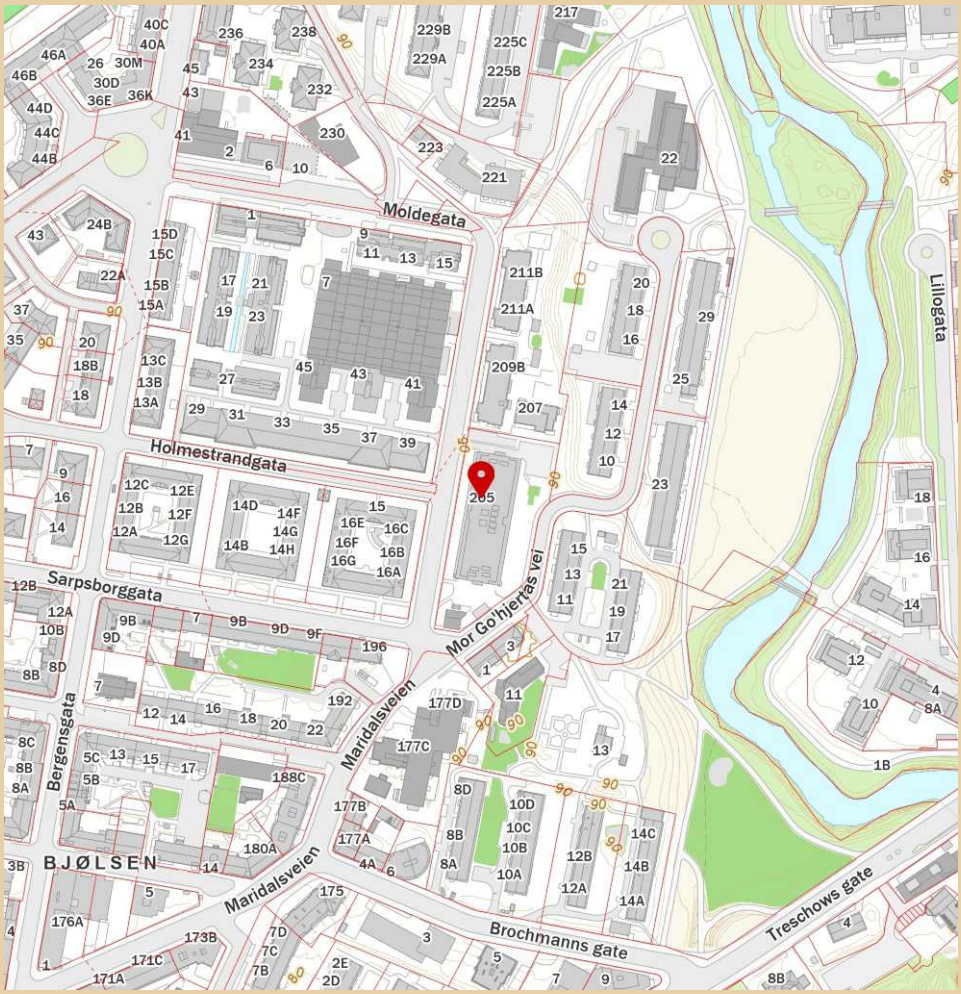
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Maridalsveien 205, 0469 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 122, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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