PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

MARIDALSVEIEN 39C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260063
Addresse	Maridalsveien 39C		
Postnr.	0175	Sted	OSLO
Selgers navn	Mathilde Søhagen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

95171675

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sprekker i noen fliser på badet. Tidligere eier informerte om reparering av varmekabler i 2018 hvor 1,5 flis måtte tas opp i forbindelse med repareringen.

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

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

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

2018: Reparering av varmekabler (i regi av tidligere eier), opplyst at det er utført av M-TEK AS. 2020: Satt opp dusjvegger. Arbeid utført av rørlegger gjennom Comfort. 2025: Byttet 6 stk downlights, dimmer og varmekabelregulator, utført av HRS Elektro.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2018: Tidligere eier har lagt 1,5 flis, i forbindelse med reparering av varmekabler.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura / Samsvarserklæring fra HRS Elektro. Faktura fra Comfort

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Se punkt om "utført arbeid på våtrom"

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se punkt om "utført arbeid på våtrom"

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2021 - I forbindelse med vannlekkasje (håndtert av Sameiets forsikring) ble det byttet rør til oppvaskmaskin. 2022 - Koblet til ny oppvaskmaskin.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsplan fra Gjensidige Forsikring ASA. Faktura fra rørlegger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeve gulv: Takstmann målte høydeforskjeller til TG2. Se tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer fikk TG2 pga alder. Disse blir byttet i regi av Sameiet.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet plank på balkong og beiset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2022 - Satt opp ny (egen) kurs til stekeovn. 2025 - Elektriker så over alt det elektriske i leiligheten og satt opp kursfortegnelse. 2025 - Byttet downlights, dimmer og varmeregulator på bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2022 - Arbeid utført av elektriker hos Bravida, samsvarserklæring/faktura foreligger. 2025 - Arbeid utført av Elvern, samsvarerklæring foreligger. 2025 - Arbeid utført av HRS Elektro, samsvarserklæring/faktura foreligger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det har vært el-kontroll i sameiet (fellesanlegg), utført av Ikess Norge i 2023. Ikke kjent med el-kontroll i egen leilighet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, av Gulbrandsen og Olimb.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble utført rens av alle kanaler i ventilasjonssystemet i Sameiet i 2019/2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Power Clean.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest og brukstillatelse foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

I vedtekter for sameiet står: "Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen". Se vedtekter for mer info.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer skal byttes i regi av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Det har tidligere vært tilfeller av skjeggkre i sameiet, håndtert av styret og Norsk Hussopp Forsikring, ikke observert i egen leilighet. - I 2018 var det rotter i bakgården, håndtert av Rentokil. Ikke kjent med nye tilfeller siden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.05.2026

Signert av *Mathilde Søhagen*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Maridalsveien 39 C, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 122, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26072 **Eiendomsverdi ref nr:** FP2188

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.

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

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

Norsk takst

taksator

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte på balkongdør.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Oppvarming via frittstående kilder.

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 7 m².
Impregnert tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.

Flislagt baderom fra 2007, i følge eier.
Servantskap med glatte, malte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

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

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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

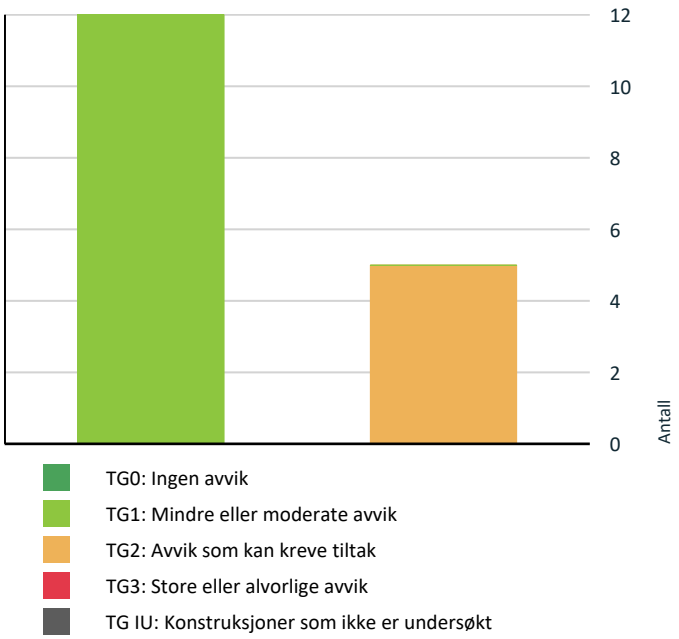
- Det foreligger ikke tegninger

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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1980.

____

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

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 7 m².

Impregnert tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 112 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 oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelkelag
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
Yttertak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med

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

Bygningen stod ferdig i 1898, 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.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

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

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,53 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 trekonstruksjoner fra byggeårene.

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

Tilstandsrapport

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

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet.

Stue:
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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Profilerte, fabrikklakkerte innerdører.

———

Normal og forventet bruksslitasje - spesielt i bunn av baderomsdør.
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

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2007, i følge eier.

——

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.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Tilstandsrapport

Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Badet kan ha membran- og tettesjiktløsninger som er utført etter datidens praksis og som kan være mangelfulle sett opp mot dagens krav og anbefalinger

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

– 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.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 29 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

____

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

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.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

———

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,

———

3)
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.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, malte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

———

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

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. Mindre svelleskader i bunn av servanten er

blant annet registrert. Bruksfunksjonen er derimot ikke vesentlig nedsatt.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.
Avtrekk styres fra kjøkkenvifte.

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.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

—

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.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. 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 over himling på bad.

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:

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk, kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader i himling og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages. Dette øker risikoen for følgeskader og mer omfattende utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å etablere et tett og vanntett fordelerskap med synlig, sikker drenering til rom med sluk.
Som et midlertidig tiltak bør lekkasjesensor og/eller vannstopperventil monteres for å redusere risikoen for skade ved lekkasje, i henhold til gjeldende TEK.

Tilstandsrapport





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.
Tilluft via spalte over balkongdør.

___

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:

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.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 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.

___

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:
"Feilsøke kurs stekeovn/platetopp"
- Datert 05.01.2022

"Leilighet IT - Bytte pære holder til downlight på bad og skrevet ny kursfortegnelse"
- Datert 2025-09-23

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

___

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 Alle arbeider som er utført under nåværende eier.
   Det er ikke kjent hva som er utført tidligere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger på arbeid som er utført under nåværende eier.
   Ikke tidligere.

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

Tilstandsrapport

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?
   Ja

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

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

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



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

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.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til ca. 112 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

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

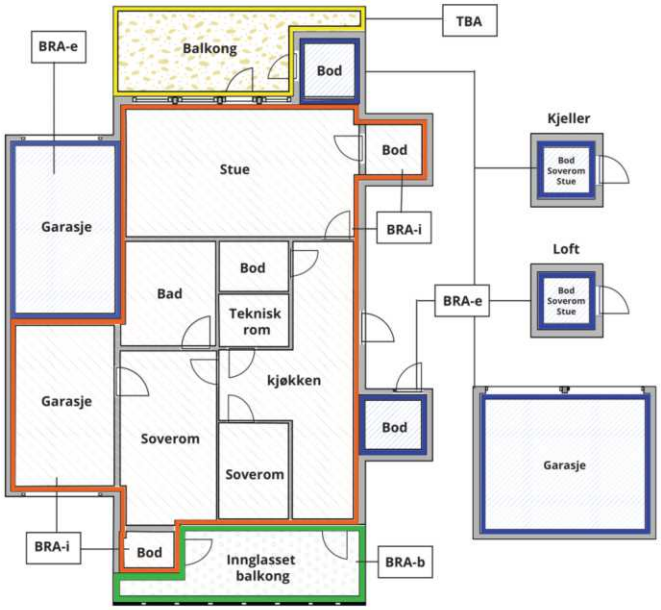
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	35			35	7
Kjeller (bod)		4		4	
SUM	**35**	**4**			**7**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 7 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 4,1 m².

Boden er merket med nr 25.

___

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:

2019 - Malt alle vegger/tak. Arbeid utført selv, med familiemedlemmer
2019 - Nytt integrert kjøleskap/frys. AEG. Arbeid utført av familiemedlem
2019 - Satt opp komfyrvakt. Arbeid utført av familiemedlem
2019 - Satt opp brannvarsler i gang mellom soverom og stue. Arbeid utført av familiemedlem
2019 - Satt opp varmeovn i stua. Arbeid utført av familiemedlem
2020 - Satt opp dusjvegger. Arbeid utført av rørlegger gjennom Comfort. Faktura foreligger.
2021 - Nytt gulv (1-stavs parkett) og lister i forbindelse med vannlekkasje (hull i rør til oppvaskmaskin). Arbeid utført av Polygon gjennom sameiets forsikring: Gjensidige. Dokumentasjon foreligger.
2021 - Malt to kontrastvegger (stue og gang). Arbeid utført selv, med familiemedlemmer
2022 - Satt opp ny (egen) kurs til stekeovn. Arbeid utført av elektriker hos Bravida. Samsvarserklæring og rapport foreligger.
2022 - Ny oppvaskmaskin. IKEA. Satt opp av rørlegger. Faktura foreligger
2022 - Ny stekeovn. Merke: Grundig. Arbeid utført av familiemedlem
2023 - Ny platetopp. Arbeid utført av familiemedlem
2024 - Byttet slange i dusj, dusjhode og dosete. Arbeid utført selv
2025 - Elektriker så over alt det elektriske i leiligheten. Satt opp kursfortegnelse og fikset en ledning til downlights. Arbeid utført av Elvern. Samsvarerklæring og rapport foreligger
2025 - Byttet downlights, dimmer og varmeregulator på bad. Samsvarserklæring foreligger. Arbeid utført av HRS Elektro
2025 - Kjøpt nytt brannslukkingsapparat
2025 - Byttet plank på balkong. Arbeid utført selv.
2026 - Malt vegger stue / kjøkken. Arbeid utført selv.
2026 - Malt tak på bad. Arbeid utført selv
2026 - Beiset balkonggulv. Arbeid utført selv

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Mathilde Søhagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	122		25	994 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Maridalsveien 39 C

Hjemmelshaver
Søhagen Mathilde

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 tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelkelag
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
Yttertak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med
—

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
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	03.05.2026	

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.

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D		**Vår ref.:**	609/25	**Fødselsdato eier:**	15.08.1997
MARIDALSVEIEN 39 C		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO		**Eiere:**	Mathilde Søhagen		
Organisasjonsnr:	990 022 445	**Seksjonsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 290**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	28
	Bredbåndsavgift	130
	Renter og avdrag	268
	Felleskostnader	1 864

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 480**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	28
	Bredbåndsavgift	130
	Renter og avdrag	229
	Felleskostnader	2 093

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	42 223	Gjeld siste årsoppg.:	14 577
Klient ajourf. lån:	2 735 160	Klient gj. s. årsoppg.:	944 268

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161832852, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 298

Saldo per 28.04.2026: 2 735 160

Andel av saldo: 42 224

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.01.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Linnea Kristiansen Lyngvær

Adresse: Maridalsveien 39 B

Postnr/-sted: 0175 OSLO

E-post: sameietmdv39@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	14 577	Andre inntekter:	277
Annen formue:	10 517	Utgifter:	1 127		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	218/122 - seksjon:25		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	993.9

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D	**Vår ref.:**	609/25	**Fødselsdato eier:**	15.08.1997
MARIDALSVEIEN 39 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO	**Eiere:**	Mathilde Søhagen		
Organisasjonsnr: 990 022 445				

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3309551

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Maridalsveien 39 A-D	**Vår ref.:**	609/25	**Fødselsdato eier:**	15.08.1997
MARIDALSVEIEN 39 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0175 OSLO	**Eiere:**	Mathilde Søhagen		

Organisasjonsnr: 990 022 445

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
28. april 2026	609/25/VB
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260679	92260063

Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: 22 60 28 08

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Sameiet Maridalsveien 39 A-D**
SEKSJONSNUMMER:	**25**
EIER(E):	**Mathilde Søhagen**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Flyttegebyr kjøper:	Kr 750	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Victoria Brønn
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 39

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

§1 – FORMÅL

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

§2 –FYSISK RÅDERETT

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

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

§3 –RETTSLIG RÅDERETT

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

§4 – SEKSJONSEIER – PLIKTER, FELLESKOSTNADER MV

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

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

§5 – VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

§6 – BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER OG FORSIKRING

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

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

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

§7 – MISLIGHOLD

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

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

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

§8 – ÅRSMØTE

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

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

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

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

§9 – STEMMERETT – FULLMAKT

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

§10 – SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§11 – MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

§12 – STYRET

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

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

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

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

§ 13 – HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

§14 – ENDRING I VEDTEKTER

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

§15 – REGNSKAP OG REVISJON

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

§16 – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§17 – VARMTVANN

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

§18 – BRUK AV SAMEIETS FORSIKRING

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

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

§19 - KORTIDSUTLEIE

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

Sameiet Maridalsveien 39

Oslo – 28.03.2017

Revidert 23.02.2021

Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

1. Formål

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

2. Ansvar

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

2.1 Sikkerhet

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

2.2 Vedlikehold av eiendom

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

2.3 Ansvar ved utleie

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

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

3. Ro

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

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

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

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

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

3.1 Støy som følge av vedlikehold

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Balkonger (verandaer)

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

6. Motorkjøretøy

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

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

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

7. Fellesvaskeri

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

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

8. Navneskilting

8.1 Postkasse

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

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

8.2 Ved utleie

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

8.3 Ringetablå

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

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

9. Nøkler

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

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

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

10. Avfallshåndtering

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

> Grønn pose: Matavfall
>
> Blå pose: Plastavfall
>
> «Vanlig pose»: restavfall
>
> Papiravfall skal plasseres i miljøskap/avfallsbeholdere gjennom særskilte luker merket «papir».

Avfall må ikke plasseres utenfor avfallsbeholdere.

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

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

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

11. Dugnad(er)

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

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

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

12. Dyrehold

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

13. Henvendelser til styret

13.1 Valg av kommunikasjonsmedium

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

sameietmdv39@gmail.com

Brev – Styret/vaktmester har postkasse i oppgang A.

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

13.2 Utbedringer / forslag

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

13.3 Klager ved brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

14. Informasjon fra Styret

14.1 Oppslag

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

14.2 Notis i postkasse

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

14.3 Notis på strategiske plasser

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

14.4 Offisielle dokumenter til seksjonseiere

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

15. Brudd på Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

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

15.1 Konsekvens av brudd

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

16. Dispensasjon fra Ordensregler for Sameiet Maridalsveien 39

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

17. Styrets ansvar

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

17.1 Særskilte rettigheter

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

Beløpet vil bli innkrevet av forretningsfører på vegne av sameiet

Sameiet Maridalsveien 39 A-D

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 19.05.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietmdv39@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D mandag 19.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Bli med i møtet nå
Møte-ID: 351 639 097 810 2
Passord: qX6Bb3GC

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

Husk:

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

Årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Mandag 19.05.2025, kl 17:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

Forslag til vedtak: Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Linnea Kristiansen Lyngvær (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Robert Samir Kamrouna (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Yockabed Solomon Kahsay

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Mathias Dahlstrøm (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 08.05.2025

Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær
Styremedlem, Yockabed Solomon Kahsay
Styremedlem, Robert Samir Kamrouna
Varamedlem, Mathias Dahlstrøm

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Linnea Kristiansen Lyngvær
Styremedlem, Yockabed Kahsay
Styremedlem, Robert Samir Kamrouna

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sameietmdv39@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Maridalsveien 39 A-D

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2021/2022:

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

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

2022/2023

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

Sjekket takrenner.

2023/2024:

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

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

08.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 735 206	1 726 077	1 735 564	1 737 213
Sum		1 735 206	1 726 077	1 735 564	1 737 213
Andre inntekter	2	65 883	0	0	0
Sum andre inntekter		65 883	0	0	0
Sum		1 801 089	1 726 077	1 735 564	1 737 213
Forretningsførsel og revisjon	3	107 896	102 583	106 500	105 500
Lønn og honorar	4, 5	171 150	102 690	141 225	171 150
Vedlikehold	6	409 108	174 127	136 000	226 000
Eksterne tjenester	7	147 296	130 822	145 500	142 000
Kabel-tv og bredbånd		117 012	250 459	76 320	125 000
Forsikring		185 319	187 944	195 500	205 000
Kommunale avgifter		342 962	277 588	337 000	367 000
Brensel og strøm		158 609	169 683	230 000	200 000
Andre driftsutgifter	8	38 068	46 548	98 500	41 500
Sum		1 677 419	1 442 444	1 466 545	1 583 150
Driftsresultat før individuell innbetaling		123 670	283 633	269 019	154 063
Driftsresultat etter individuell innbetaling		123 670	283 633	269 019	154 063
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	29 927	21 170	0	0
Rentekostnad	10	84 169	82 497	82 492	73 903
Andre finansposter	11	0	-15 886	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-54 243	-45 440	-82 492	-73 903
Årsresultat	12	69 427	238 193	186 527	80 160
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-158 995	-122 909	-126 926	-137 391
Endring i disponible midler	12	-89 568	115 284	59 601	-57 231

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 461	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	419 984	215 556
Andre fordringer		54 898	124 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		690 481	567 580
Innestående på særvilkår	14	1 000	1 000
Sum omløpsmidler		1 185 823	908 601
SUM EIENDELER		1 185 823	908 601

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-456 384	-694 577
Årets resultat	12	69 427	238 193
Sum egenkapital	15	-386 957	-456 384
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	1 094 477	1 253 472
Sum langsiktig gjeld		1 094 477	1 253 472
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 090	7 406
Leverandørgjeld		458 723	69 707
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	591
Påløpne renter		428	22 071
Annen kortsiktig gjeld		14 062	11 737
Sum kortsiktig gjeld		478 303	111 513
Sum gjeld		1 572 780	1 364 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 185 823	908 601

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Sted:_____, dato:_____

Linnea Kristiansen Lyngvær	Robert Samir Kamrouna	Yockabed Solomon Kahsay
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 447 920	1 341 659	1 447 956	1 446 080
3601 Reduksjon varmtvann	-39 648	-39 648	-41 300	-39 651
3607 Renter og avdrag	209 412	191 899	209 418	211 294
3612 Inntekt kabel-tv	76 440	193 966	0	76 320
3625 Inntekt bredbånd	0	0	76 320	0
3630 Dugnadsbidrag	16 464	13 084	16 170	16 170
3690 Andre inntekter	0	350	0	0
3692 Inntekt vaskeri	22 368	21 017	27 000	27 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 250	3 750	0	0
Sum	1 735 206	1 726 077	1 735 564	1 737 213

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	65 883	0	0	0
Sum	65 883	0	0	0

Andre inntektter er utbetaling fra Protektor ifm skadeoppgjør.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	13 375	13 119	13 000	5 500
Forretningsførerhonorar	68 058	67 056	67 000	70 000
Annen regnskapsførsel	26 463	22 408	26 500	30 000
Sum	107 896	102 583	106 500	105 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	150 000	90 000	90 000	150 000
Lønn og feriepenger	0	0	38 535	0
Arbeidsgiveravgift	21 150	12 690	12 690	21 150
Sum	171 150	102 690	141 225	171 150

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	81 950	0	110 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	277 703	143 165	15 000	15 000
6640 Periodisk vedlikehold	9 455	8 984	11 000	11 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	21 978	0	0
6695 Egenandel forsikring	40 000	0	0	0
Sum	409 108	174 127	136 000	226 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	13 545	25 200	40 000	28 000
6360 Renhold	103 440	59 548	72 000	84 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	3 745	7 245	15 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	9 063	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	17 503	38 829	18 500	20 000
Sum	147 296	130 822	145 500	142 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	699	0	0	0
6540 Inventar / kontoutstyr	0	1 764	0	0
6800 Kontorrekvisita	2 099	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 858	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 205	3 274	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	126	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 735	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 017	3 439	4 500	7 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 752	4 944	5 000	4 500
7772 Andre gebyrer	6 000	1 528	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	7 249	7 893	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 312	20 721	89 000	30 000
Sum	38 068	46 548	98 500	41 500

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	29 070	21 170	0	0
8059 Andre renteinntekter	856	0	0	0
Sum	29 927	21 170	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1213.18.58483	84 169	82 425	82 492	73 903
8159 Andre rentekostnader	0	72	0	0
Sum	84 169	82 497	82 492	73 903

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-15 886	0	0
Sum	0	-15 886	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	797 088	681 804
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	69 427	238 193
Avdrag langsiktig lån	-158 995	-122 909
B. Årets endring i disponible midler	-89 568	115 284
C. Disponible midler 31.12	707 520	797 088

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	389 971	185 319
1749 Forskuddsbetalte kostnader	30 013	30 237
Sum	419 984	215 556

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 1 000 bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 16 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12131858483
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 074 206
Lånesaldo 01.01:	1 253 472
Avdrag i perioden:	158 995
Lånesaldo 31.12:	1 094 477
Saldo 5 år frem i tid:	298 941

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131858483	1	39 424	39 424
	2	33 792	67 584
	1	29 568	29 568
	1	29 098	29 098
	2	28 160	56 320
	1	27 690	27 690
	1	27 221	27 221
	1	24 874	24 874
	2	24 405	48 810
	5	23 936	119 680
	6	23 466	140 796
	2	22 528	45 056
	1	21 589	21 589
	5	21 120	105 600
	2	20 181	40 362
	2	19 712	39 424
	1	19 243	19 243
	1	18 773	18 773
	1	17 835	17 835
	1	17 365	17 365
	2	16 896	33 792
	1	16 427	16 427
	5	15 957	79 785
	2	14 080	28 160

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Styreleder	Linnea Kristiansen Lyngvær (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Robert Samir Kamrouna (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Yockabed Solomon Kahsay (sign.)	07.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Maridalsveien 39 A-D** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 69 427.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: a4934d86-65a9-4e37-9f15-b1922a7bf24a

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. Betrygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 7.mai 2025
Blåberg AS

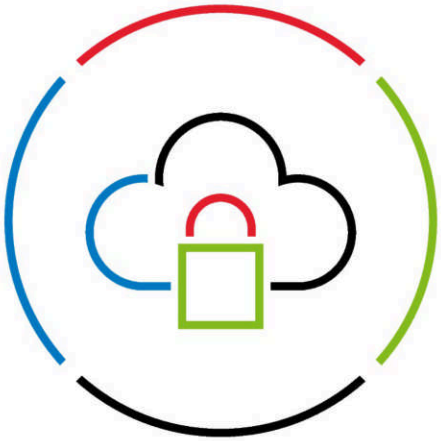
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: a4934d86-65a9-4e37-9f15-b1922a7bf24a

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: a4934d86-65a9-4e37-9f15-b1922a7bf24a

2025-05-07 19:36:04 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 2696d6d6-71b5-4417-b285-e39a8bfa9709

Document ID: a4934d86-65a9-4e37-9f15-b1922a7bf24a

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D mandag 19.05.2025 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

2 sekjsonsseier kom litt sent.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Yockabed Solomon Kahsay valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Se vedlegg

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Jobber med å innhente tilbud på rehabiliterting av gamle røær, og tak. Jobber med å ta vedlikehold gradvis.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 150 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Se vedlegg.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:
Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Linnea Kristiansen Lyngvær (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Linnea Kristiansen Lyngvær ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Robert Samir Kamrouna (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Yockabed Solomon Kahsay

Vedtak:
Robert Samir Kamrouna ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Mathias Dahlstrøm (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Mathias Dahlstrøm ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.52

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Yockabed Solomon Kahsay (sign.)	23.05.2025

Vedlegg til orientering fra styret:

Her er hva sameiet har gjort som nevnt på møtet:

1. Vedlikehold og fysiske tiltak i sameiet

Gjennomført dugnad med godt oppmøte – inkludert oppsett av blomsterpotter og flagg til 17. mai.

Tettet begge terrassene i oppgang A (som utsatte leilighetene rett under for lekkasje vinteren 2024) for å forhindre lekkasjer.

Påbegynt kartlegging med ulike firmaer for potensielle, langsiktige vedlikeholdstiltak på rør og tak samt grunnen.

Holdt vaskeriet i god stand og fulgt opp nødvendige oppgaver der.

Jevnlig oppdatert ringe tablå i et sameie med stor utskiftning av beboere.

Bestilt og koordinert nøkler og postkasseskilt.

2. Kontroll og sikkerhet

Gjennomført brannkontroll og brannøvelse.

Gjennomført årlig kontroll av det elektriske anlegget samt fått utbedret flere avvik som vi fikk i den kontrollen.

Vært aktiv med informasjon og kommunikasjon i høst- og vintersesongen for å forebygge vannskader.

3. Skadesaker og forsikring

Vinteren 2023/2024 oppstod flere omfattende skader som krevde langvarig oppfølging med forsikringsselskap, håndverkere og utbedringer.

Disse sakene er nå ferdigstilt og avsluttet.

Vi har også vært aktive med å få beboere til å bidra til å unngå skadesaker, og det har fungert.

4. Økonomi og administrasjon

I vårt kontinuerlige arbeid for å prøve å få holdt felleskostnadene så lave som mulig, så har vi:

Byttet revisor og oppnådd kostnadsbesparelser.

Jevnlig fulgt opp regnskap og budsjett for å se hvor vi kan kutte/spare penger.

5. Kommunikasjon og beboerkontakt

Økt mengde henvendelser på e-post har ført til merarbeid, men viser også høy tillit til styret.

Printet og laminert viktig informasjon, samt vært aktiv på e-post og Facebook for god kommunikasjon med beboerne.

Undersøkt og oppdatert oversikten over leietakere i sameiet.

6. Styrearbeid og møtevirksomhet

Gjennomført nesten månedlige styremøter, i tillegg til hyppig kommunikasjon via chat.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Maridalsveien 39 A-D

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 21.10.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietmdv39@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Maridalsveien 39 A-D tirsdag 21.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 390 486 654 148 4

Passord: Y39Yf9EV

Husk:

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

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D

tirsdag 21.10.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til Vindusutskifting

Viser til tidligere utsendt informasjon om vedlikehold av vinduer.

Styret har besluttet å skifte ut vinduer.

3. Opptak av lån

I forbindelse med utskiftning av vinduer i sameiet, vil det bli behov for låneopptak på stort kr. 1 800 000,-.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å ta opp et lån på inntil kr. 1 800 000,-.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 39 A-D tirsdag 21.10.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Robert Samir Kamrouna valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Saker til Vindusutskifting

Viser til tidligere utsendt informasjon om vedlikehold av vinduer.

Styret har besluttet å skifte ut vinduer.

Vedtak:
Styret redegjør for bakgrunnen til utskiftning iht. utsendt informasjon. For at kostnaden for utskiftning av vinduer skal kun fordeles på de seksjonene som ikke har allerede skiftet vinder, kreves det enstemmig enighet fra de seksjonene dette gjelder. Dette samtykkeskjema sendes til de berørte seksjonseiere.

Det er også under vurdering om fellesvinduer i oppganger skal være en del av dette prosjektet.

Årsmøtet har kommet frem til at en sakkyndig skal se på kostnadsfordelingen. Det er anbefalt at låneopptak skal brøkfordeles og en evt. kompensasjon skal gis til de som allerede har skiftet ut vinduer. Dette gjelder de seksjonene som har fått beskjed fra tidligere styret om å å skifte ut vinduene på egen bekostning.

3. Opptak av lån

I forbindelse med utskiftning av vinduer i sameiet, vil det bli behov for låneopptak på stort kr. 1 800 000,-.

Vedtak:
Låneopptak er en nødvendighet for å kunne gjennomføre vedlikeholdet.

Vedtak: 11 stemmer for, 3 imot. Vedtatt.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

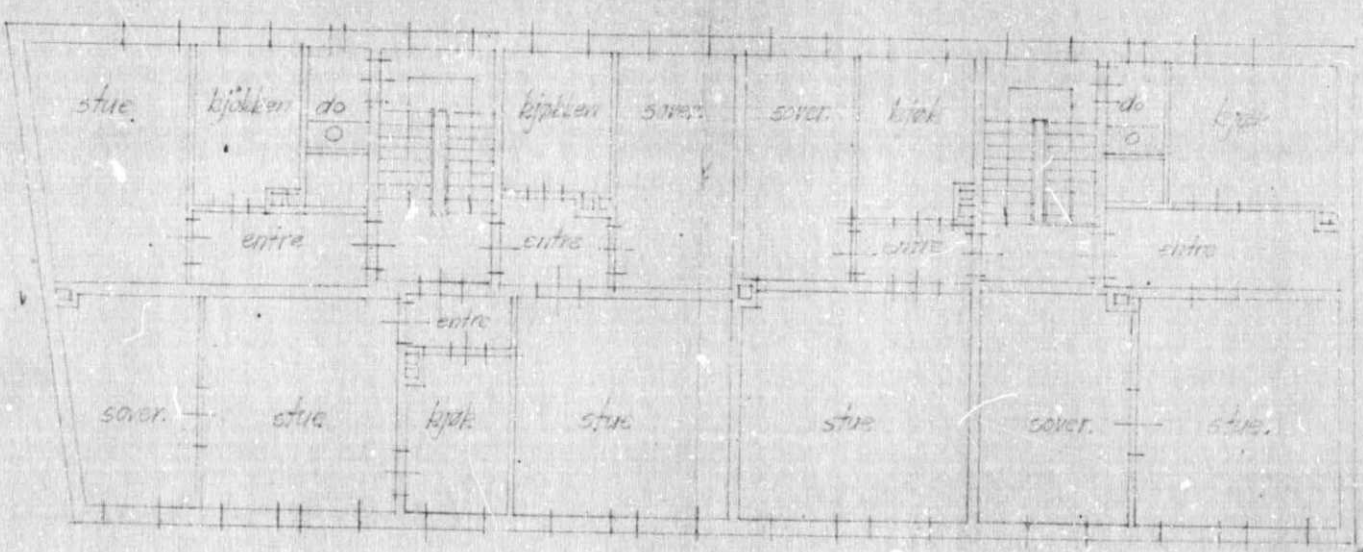
Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.46.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Maridalsveien 39 A-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	20.11.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Robert Samir Kamrouna (sign.)	24.11.2025

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



311.

N.D.

BYGNINGSSJEFEN
B. J. No. 1202/45
OSLO

Tegnet 1/10-45

Marinoisveien 37
etasteplan 1:100

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

Anmeldelse
Skrivelse
Beregning
Situationsplan
5 Tegninger
2 Tegninger ad 3/
1 Skrivelse 7/11 92

KONDUKTØREN 396/97. KRISTIANIA = 412/97 = 514/97 = 1986/97 = 2263/97

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

BYGNINGSKOMMISSIONEN 86/97. KRISTIANIA 400-474/97 97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus med Bageri, Stald, Privet, sodnet Skur.

paa Matr.-No. 39 Arendalsvei

Indleveret 12te December 1896 Attesteret 15de Juni 1896

Oversendes Hr. Gjemdt politiin med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Tomtens Størrelse og Bebyggelsesforholde, Reguleringsbestemmelser eller paabudende Regulativer o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 14de December 1896.

Th. Klaeger

Intet at bemærke

d. u. s.

Theodor Gallus.

Oversendes den ærede Sundheds-Commission.

Christiania, den 14de December 1896.

Th. Klaeger

CHRISTIANIA POLITIKAMMER 180/96.

CHR. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.-No. 677/96. BYGNINGSKONTOR

Sundheds-commissionen har fattet saadan

Beslutning:

„Forsaavidt der søges om Dispensation fra Bygnings-Lovens § 39, anbefales denne ikke.
Paa Grund af Stuernes Beliggenhed ligesaa ved Vinduet til Værelserne og Stuernes korte Afstand fra Værelserne og Kjøkken vil Beboerne ikke kunne undgaa at mærke Stank og Sundheds-commissionen antager ikke at noget Værk forbyde de tilstødende Værelsers Benyttelse."

Christiania Sundheds-commission den 21de December 1896.

Paa dens Vegne:

Th. Dietrichson

Hr. Bygn.-Insp. i 2den Distrikt! Indkommen 23/12 96.

Th. Jensen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Puls Arkitekter AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 10-12-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200503733-37 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 39 C-D	Eiendom:	218/122
Tiltakshaver:	Haugen & Damsund ANS	Adresse:	Gladengveien 3 B, 0661 OSLO
Søker:	Puls Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 39 C-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Innsendte skjema for sluttrapport for avfallshåndtering er overført til Plan- og bygningsetatens Avfallsgruppe for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Maridalsveien 39C

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	9 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Matkroken Kingosgate	2 min
Rema 1000 Darres Gate	2 min

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

Kiellands Hus	2 min
Apotek Kiellands Hus	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	2 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	3 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	6 min
SATS Ila	3 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

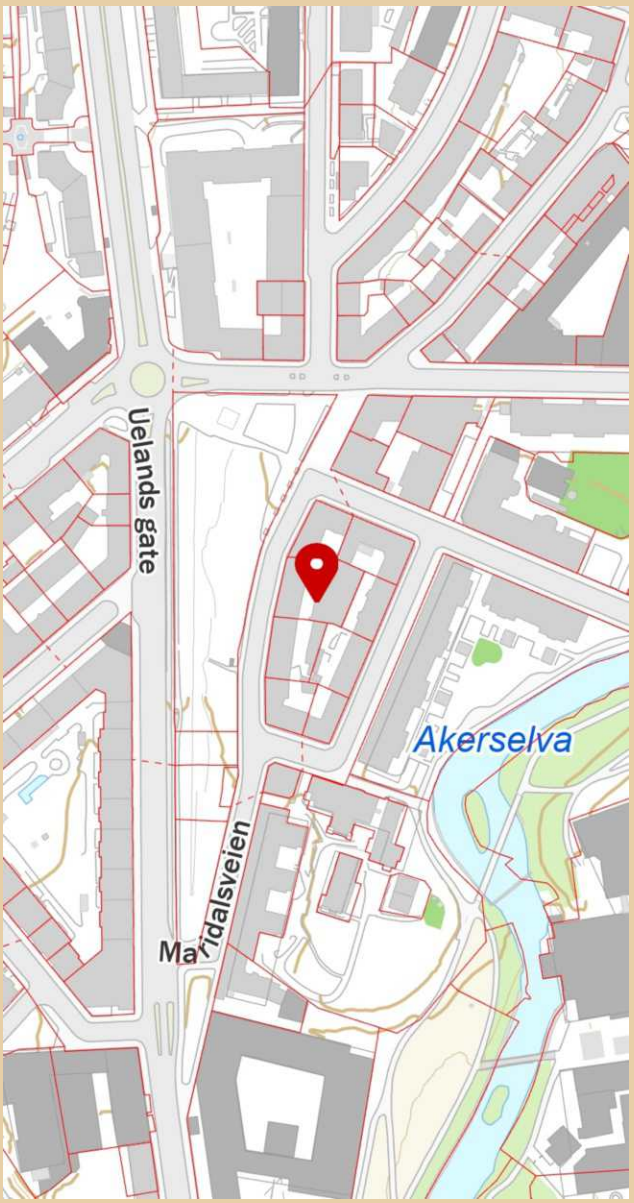
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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 39C

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	9 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Matkroken Kingosgate	2 min
Rema 1000 Darres Gate	2 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

Kiellands Hus	2 min
Apotek Kiellands Hus	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	2 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	3 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	6 min
SATS Ila	3 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

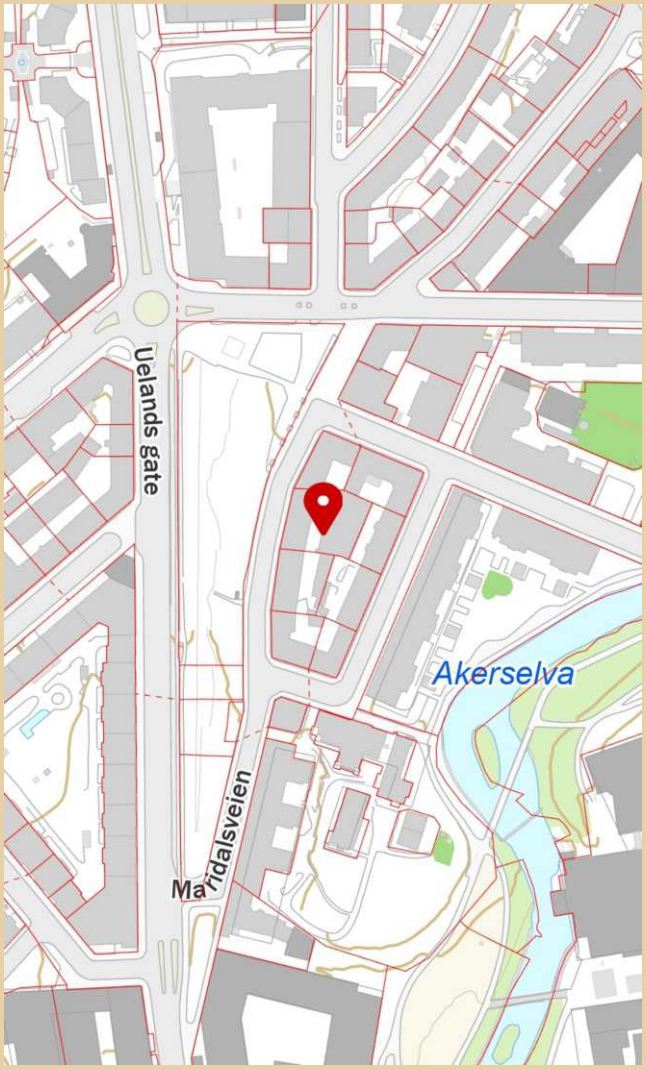
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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 39C

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	9 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	39 min

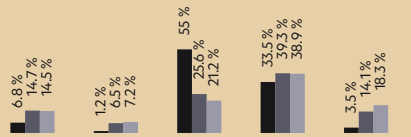
BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Matkroken Kingosgate	2 min
Rema 1000 Darres Gate	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

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
- Gående

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløkk...	3 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	6 min
SATS Ila	3 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

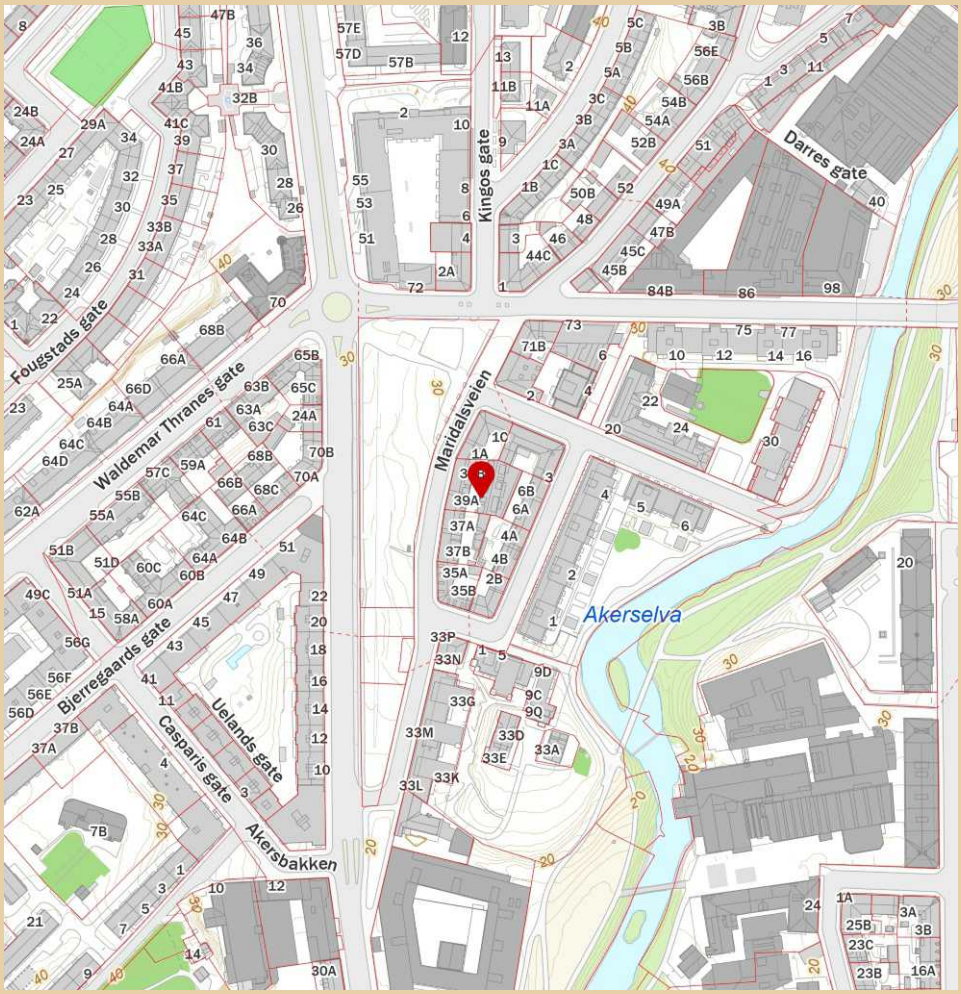
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 39C, 0175 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 122, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260063

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.
