PRIVATMEGLEREN
HORISONT

MARIDALSVEIEN 205

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Maridalsveien 205, 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 122

Aksjenummer 00089

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14146-2175 **Eiendomsverdi ref nr:** KT6332

Foretak: Martens Takst AS **Takstingeniør:** Daniel P. Martens

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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

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.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.
Balkongdør med 3 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

BALKONG
Balkong på 5,9 m2. Utenpåliggende konstruksjon i betong.
Treheller på gulv (2026). Det er montert belysning og stikkontakter.
Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Enstavs parkett. Fliser.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Tapet.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2011. TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet.
Vegger: Fliser. Tak: Systemhimling. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Benkeplate i laminat med servant og innredning. Vegghengte dusjdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2021.
Glatte fronter. Eikefinerte og glatte overflater. Benkeplate i treverk.
Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-frys.
Det er montert komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Fordelerskap utenfor bad.
Avløpsrør av plast.
Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vegg stue.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 63 amp.
Sentralt brannvarslingssystem.

OPPVARMING
Panelovn i stue
Varmekabler i gulv bad og entre.

BOD
Bod på 2,1 m2 i felles kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

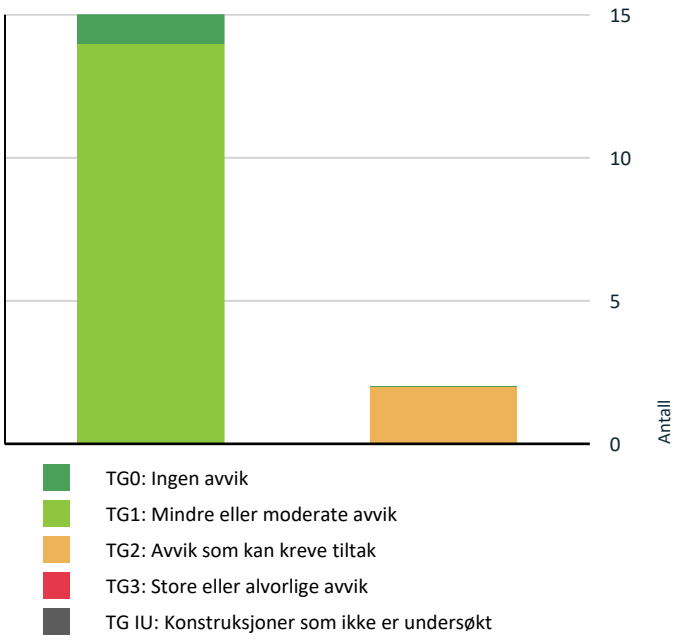
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er satt opp lettvegger. Ingen søknadspliktige endringer registrert.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Boligbygg med flere boenheter

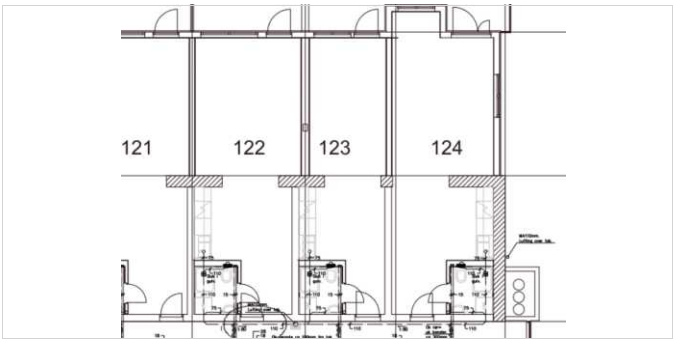
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1940

Kommentar
Rehabilitering-utbygging. Ca 2011.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Omfattende oppussing i 2021.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

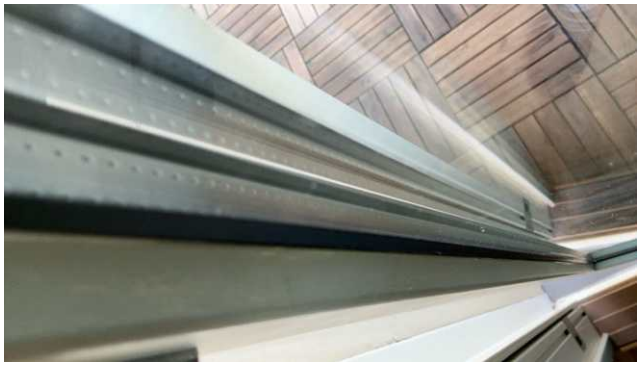
Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse
Balkongdør med 3 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 5,9 m2. Utenpåliggende konstruksjon i betong. Det er lagt treheller på gulv (2026). Det er montert belysning og stikkontakter.
Rekkverk i stål med innfelte glassplater.
Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier.

Årstall: 2011



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Enstavs parkett. Fliser med varmekabler i entre.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Tapet.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble registrert opp mot 14 mm planhetsavvik på gulv i kjøkken. Mindre avvik også i øvrige rom.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dør med finert overflate.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2011. Utført i borettslagets regi. Tekniske forskrifter 2010 var gjeldende da badet ble oppført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Tak: Systemhimling i tak.

Årstall: 2011



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Elektriske varmekabler ikke testet av undertegnede. Det er ikke blitt opplyst om avvik.

Det ble registrert ca 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel.
Vanntest vser at vann renner mot sluk i dusjsonen.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med uttagbar vannlås og klemring for innfestning av membran.
Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Levetid membran anslått til 25-30 år. Ingen tiltak nødvendig.
Konsekvens ikke vurdert grunnet fortsatt lang levetid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Synlig drensrør på vegg. Servant på vegghengt servantskap (2021). Benkeplate i laminat (2021) . Innredning med eikefinerte overfater (2021). Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Det er tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2011

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindindsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Vegg våtsonen går mot kjøkkeinnredning og vegg med tekniske føringer. Vegg er 25 cm tykk.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Tilstandsrapport



Merkbart mer fukt bak fliser i dusjsone. Men det ble ikke registrert fuktvariabler som kan indikere fuktproblematikk. Det er vanlig at fukt legger seg bak fliser i dusjsonen. Fuger er ikke vanntette.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2021.
Glatte fronter. Eikefinerte og glatte overflater. Benkeplate i treverk.
Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-frys.
Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjesikring (f.eks. lekkasjestopper eller oppsamlingskar) under kjøkkenskap med vanninstallasjoner gir økt risiko for skjulte vannlekkasjer og følgeskader på bygningsdeler. Oppfyller ikke dagens anbefalte løsning for vannskadesikring.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Merk hovedstoppekraner er plassert over himling i korridor.

Årstall: 2011



Fordelerskap i entre.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Synlig i kjøkkenskap med vask.
Merk at avløpsrør fra servant bad ikke er tilgjengelig for inspeksjon grunnet skjult av innredning. Dvs ikke inspisert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avløp vask kjøkken

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sentral avtrekksventilasjon. Tilkoblet avtrekksventil i bad og kjøkken.
Friskluftsventil i vegg stue.

Årstall: 2011

Oppvarming

Beskrivelse

Panelovn i stue,
Varmekabler i gulv bad og entre.
Ingen avvik iflg eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap. På vegg i stue. Hovedsikring på 63 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 I forbindelse med oppgradering og utvidelse av bygningsmassen. Det foreligger Samsvarserklæring blant fremvist dok av eier,
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).
   Arbeider i forbindelse med oppussing i 2021 er utørt av tidligere eier som var elektriker iflg info forrige salgsoppgave.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

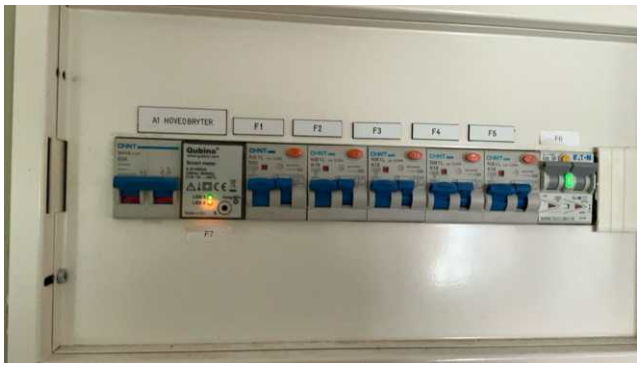
   Arbeider i forbindelse med oppussing i 2021 er utørt av tidligere eier som var elektriker iflg info forrige salgsoppgave.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei (Iflg eier)
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei (Iflg eier)

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

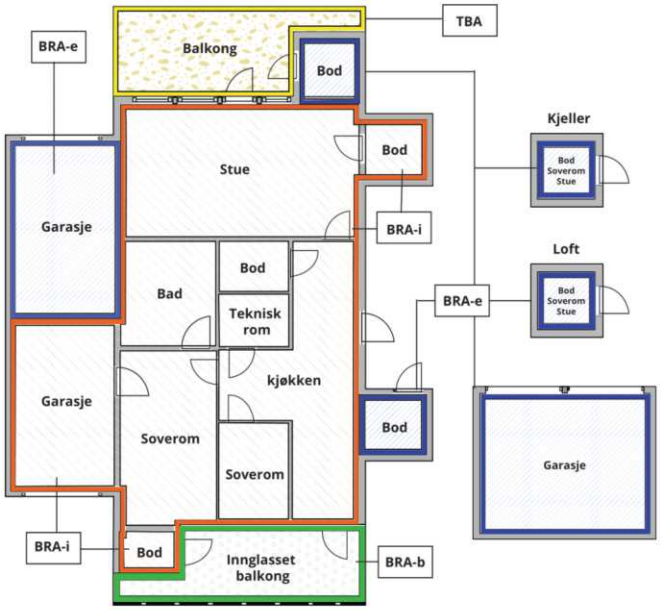
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	37			37	6
Kjeller		2		2	
SUM	**37**	**2**			**6**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Bad, kjøkken, stue, alkove, entré		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er satt opp lettvegger. Ingen søknadspliktige endringer registrert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendig oppussing i 2021. Kjøkken, overflater og innredning.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Mira Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	122		0	4657.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maridalsveien 205

Hjemmelshaver
Mira Mortensen

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Maridalsv 205 AS	921309430		OBOS Eiendomsforvaltning ASPostboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO	Mira Liv Helland Mortensen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
00089	39 557	*31.12.2023*	403 888	*21.05.2024*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

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

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horisont	Oppdragsnr.	155260049
Addresse	Maridalsveien 205		
Postnr.	0469	Sted	OSLO
Selgers navn	Mira Mortensen		

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?

13. mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siden 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

27940787

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

full renovering av bad i 2012.

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:

instrukser som viser vvs-arbeidene (rørtekniske arbeider) og installasjonene gjort i leiligheten.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

totalrenovering av bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

totalrenovering av bad

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:

nytt elektrisk anlegg i 2012.

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:

samsvarserklæring og sluttkontroll.

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:

totalrenovering av bad i 2012

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:

sluttkontroll

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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:

nytt elekrtisk anlegg i 2012.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kruse Smith Entreprenør AS, Odd Ivar Igesund

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?:

Håvard Padøy Guldahl

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler avdekket.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Dato 19.05.2026

Signert av *Mira Mortensen*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Privatmegleren Horisont
v/Mattias Mattsson
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Mattias@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260049 . Vår ref.: 7038-1-330 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Maridalsveien 205
Organisasjonsnr:	921309430
Aksjonær:	Mortensen, Mira Liv Helland
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	330
Aksjeboenhetsnumer:	00089
Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Aksjenummer:	89
Gnr.	222
Bnr.	122

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1581304.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 146,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 146,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	391,-
Fradragsberettigede kostnader:	27 438,-
Annen formue:	67 671,-
Gjeld:	516 787,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	920058817xx
Restsaldo:	514 719,66
Kapitalkostnader:	545 057,25
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 514 719,70,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7038

AS MARIDALSVEIEN 205

Velkommen til årsmøte i AS MARIDALSVEIEN 205

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7038

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av reglene om ro i gården
6. Avtaler med lokale aktører for beboerne
7. Forslag til generalforsamlingen - tiltak mot røykgjennomtrenging mellom boenheter
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS MARIDALSVEIEN 205

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Oddbjørn Hansen som møteleder.

Forslag til vedtak
Oddbjørn Hansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital,

Vedlegg
1. 7038 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Endring av reglene om ro i gården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En beboer har bedt styret om å vurdere å revidere ordensreglene som har med ro i gården å gjøre og legge inn tidsrom der støyende arbeid kan forekomme. Styret har også gjennomført en digital spørreundersøkelse på Vibbo om klokkeslettet for ro i gården skulle være klokken 22.00 eller 23.00 og endrer på tidspunktet på grunnlag av resultatet av avstemmingen. Vi har også revidert punktet om musikkøvelser.

Nåværende regel:
Regler om ro i leilighetene Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Bruk av radio, tv og stereoanlegg krever at man tar hensyn til sine naboer, og ikke setter lyden for sterkt på. Husk at det er lytt mellom leilighetene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 17.00 og på søn- og helligdager, og må bare skje etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra leilighetene over, under og ved siden av.

Forslag til ny regel:
Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Med alminnelig ro menes at beboere ikke blir forstyrret av lyd fra naboleiligheter. Dette gjelder spesielt høy musikk eller høy tale, banking eller boring og øving på musikkinstrument.

Støyende arbeider som banking, boring og lignende skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager er omfattet av lov om helligdagsfred. Det betyr at støyende aktivitet er forbudt disse dagene.

Musikkøvelser er tillatt fram til kl. 20.00 under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for å innføre den nye regelen.

Sak 6

Avtaler med lokale aktører for beboerne

Forslag fremmet av:
Peder Christopher Madtzog Fagerlid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det hadde vært positivt med noen rabatterte goder i nabolaget for beboerne - til gode både for beboere og for lokalaktører :)

Styrets innstilling

Styret tar kontakt med lokale aktører for å høre om de ønsker å gi beboerne en rabattordning.

Forslag til vedtak

Kanskje er det mulig å lage avtaler om rabatterte priser for beboere i Maridalsveien 205?

Tenkelig at noen aktører kan være interessert i å tilby rabatterte priser for å øke sitt volum, f.eks.; Tiffany's, Sushi Rose, Viet Kitchen, Nord Bjølsen (kafé), Fighter Kickboksing Klubb (avd. Bjølsen), et renholdsselskap for private, o.l.

Sak 7

Forslag til generalforsamlingen - tiltak mot røykgjennomtrenging mellom boenheter

Forslag fremmet av:
Isak Ruben Matthias Eriksson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg viser til vedvarende problemer med røyklukt som trenger inn i min leilighet. Lukten oppleves jevnlig gjennom døgnet, og kommer både via ventilasjon og uteluft fra nærliggende balkonger, samt gjennom bygningsmessige lekkasjer mellom boenheter. Røyklukt forekommer også når ventiler og balkongdør er lukket, noe som tyder på luftoverføring gjennom konstruksjonen.

Boenhetene i bygget har en ventilasjonsløsning hvor tilluft kun skjer via fasade ved balkongen, mens avtrekk skjer på bad. Dette innebærer at frisk luft må trekkes inn fra én side av leiligheten og føres gjennom oppholdsrom før den går ut. Dette medfører at luft fra nærliggende balkonger, og potensielt fra andre boenheter, trekkes inn i leiligheten i stedet for ren uteluft, noe som forsterker problemet.

Situasjonen blir særlig krevende i varme perioder. På sommernetter har temperaturen i leiligheten vært svært høy (over 30 °C), og nødvendig lufting for å oppnå et forsvarlig inneklima medfører samtidig at røyklukt trekkes direkte inn fra nærliggende balkonger. Dette skaper er reelt dilemma mellom behovet for kjøling og behovet for å unngå røyklukt, og gjør det i praksis vanskelig å bruke boligen normalt i slike perioder.

Jeg har forsøkt dialog uten at dette har ført frem, og opplever derfor situasjonen som fastlåst.

Problemet fremstår i stor grad som et resultat av ventilasjonsløsning, luftstrømmer fra fasade/balkonger og utettheter i bygningskonstruksjonen, og kan derfor ikke løses av den enkelte beboer alene.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for problemene som beboer er utsatt for. Vi foreslår at vi engasjerer en jurist til å se på forslagene til ny tekst i vedtektene, men generalforsamlingen kan ikke pålegge styret å lage regler som bryter med norske lover. En ny tekst må være rimelig for alle parter og ta hensyn til at røyking i sitt eget hjem fortsatt er lov.

Når det gjelder forslaget om å gjøre endringer på ventilasjonsanlegget, vil styret konsultere med firmaet som vi har serviceavtale med om noen justeringer er mulig, men en større ombygging av ventilasjonen vil kreve at gården tar opp lån for å gjennomføre det.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen ber styret utarbeide og fremme forslag til vedtektsbestemmelse som presiserer at bruk av en boenhet ikke skal medføre røykgjennomtrenging, sjenerende lukt eller helseplager i andre boenheter, inkludert via ventilasjon eller uteluft.

2. Vedtektsbestemmelsen skal fastsette at bruk av boenhet, herunder røyking, ikke skal medføre vesentlig lukt- eller røykgjennomtrenging til andre boenheter eller fellesarealer.

3. Styret bes innhente faglig vurdering av ventilasjon, luftstrømmer fra fasade/balkonger og bygningsmessige lekkasjer mellom boenheter, samt foreslå nødvendige tiltak for å hindre uønsket luft- og luktoverføring.

4. Styret bes utarbeide retningslinjer for håndtering av slike saker, slik at berørte beboere får en forutsigbar prosess og konflikter kan forebygges.

Begrunnelse:

Alle beboere bør ha reell mulighet til å bruke egen bolig uten at luft og lukt fra andre boenheter eller nærliggende uteområder trekkes inn i oppholdsrom. Dette gjelder både gjennom ventilasjon, lufting og bygningsmessige forhold.

Når røyklukt trenger inn i en annen boenhet på denne måten, medfører det i praksis ufrivillig eksponering for passiv røyking innendørs. Passiv røyking er dokumentert helseskadelig, og dette er derfor uheldig både med tanke på helse og bokvalitet. Situasjonen skiller seg fra tilfeller der man midlertidig eksponeres for lukt utendørs, der eksponeringen i større grad er situasjonsavhengig og mulig å unngå.

Forslaget er ikke ment som et generelt røykeforbud, men som en presisering av at bruk av egen bolig ikke skal påføre andre beboere vesentlig ulempe. Dette er i tråd med prinsippet om at bruk av egen bolig ikke skal medføre urimelig eller unødvendig ulempe for andre.

Forslaget tar sikte på å avklare ansvar, gi styret et tydelig mandat og bidra til et trygt og helsemessig forsvarlig bomiljø for alle beboere.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.
Honoraret fordeles slik:
Styreleder: kr. 60.000,-
To styremedlemmer: kr. 25.000,- hver
To varamedlemmer: kr. 5.000,- hver

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oddbjørn Hansen

  Oddbjørn Hansen tar gjenvalg for en ny periode.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorun Lunestad

  Jorun Lunestad tar gjenvalg for en ny periode.
- Tuva Ødegård

  Tuva Ødegård tar gjenvalg for en ny periode.

Styrets årsrapport

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt ti møter, i tillegg til løpende saksbehandling via e-post. Styret legger stor vekt på å skape et godt bomiljø, og som et ledd i dette ble det arrangert beboertreff vinteren 2025 og våren 2026. Dette har vært så vellykket at vi planlegger å videreføre ordningen med to faste treff i året.

Når det gjelder gårdens økonomi, besluttet styret i august 2025 å flytte felleslånet fra Danske Bank til Nordea for å sikre bedre rentebetingelser. For å bygge opp en nødvendig kapitalbuffer valgte vi samtidig ett års avdragsfrihet. Denne perioden avsluttes i juni 2026, da vi går over til ordinær betaling av renter og avdrag. Vi har også inngått en gunstig strømavtale med Norgespris for fellesarealene, noe som viste seg å være særlig lønnsomt gjennom den kalde vinteren.

Av praktiske oppgraderinger har vi inngått avtale med Posten om etablering av pakkeboks på eiendommen, noe som forenkler både sending og mottak av post. Videre har vi kjøpt inn ti bilder med Oslo-motiver som nå pryder trappeløpet og bidrar til en triveligere oppgang.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS MARIDALSVEIEN 205

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MARIDALSVEIEN 205.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KPPEY-WQJLV-2P5EW-TVBO2-0HPOG-IYHSI

AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921309430, KLIENTNR. 7038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 398 442	10 795 578	12 385 000	12 393 000
Andre inntekter	3	352 090	49 413	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 750 532**	**10 844 991**	**12 385 000**	**12 393 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-273 311	-385 120	-420 000	-439 999
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	13,14	-2 045 539	-2 102 282	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 583	-17 417	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-283 573	-270 617	-286 000	-298 870
Konsulenthonorar		-179 468	-120 401	-305 000	-205 000
Drift og vedlikehold	7	-1 032 608	-1 253 258	-792 000	-821 000
Forsikringer		-636 029	-598 665	-650 000	-728 000
Kommunale avgifter	8	-384 899	-557 553	-737 000	-556 000
Energi/fyring	9	-582 479	-600 927	-710 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 432	-174 432	-175 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-580 627	-505 528	-530 000	-508 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 295 547**	**-6 676 200**	**-4 726 000**	**-4 493 499**
DRIFTSRESULTAT		**6 454 985**	**4 168 791**	**7 659 000**	**7 899 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 575	26 140	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-4 913 950	-5 691 555	-5 245 000	-5 460 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 838 375**	**-5 665 415**	**-5 220 000**	**-5 435 000**
ÅRSRESULTAT		**1 616 610**	**-1 496 623**	**2 439 000**	**2 464 501**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-1 496 623
Til opptjent egenkapital:	1 616 610	0

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	200 967 865	202 997 844
Tomt		1 148 258	1 148 258
Andre varige driftsmidler	14	0	15 561
SUM ANLEGGSMIDLER		**202 116 123**	**204 161 663**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		101 928	64 282
Forskuddsbetalte kostnader		166 603	159 851
Andre kortsiktige fordringer		0	875
Driftskonto OBOS-banken		954 926	1 371 926
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 473	32 422
Innestående i andre banker		1 403 934	299
Sparekonto OBOS-banken		1 626 227	17 295
SUM OMLØPSMIDLER		**4 271 090**	**1 646 951**
SUM EIENDELER		**206 387 214**	**205 808 613**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		106 325 614	104 709 004
SUM EGENKAPITAL		**106 472 014**	**104 855 404**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	99 600 000	99 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 600 000**	**99 600 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		215 929	216 072
Leverandørgjeld		15 864	164 678
Skyldige offentlige avgifter	17	32 980	48 501
Påløpte renter		24 889	897 053
Annen kortsiktig gjeld	18	25 537	26 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		**315 200**	**1 353 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**206 387 214**	**205 808 613**
Pantstillelse	19	100 000 000	103 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,19.03.2026
Styret i As Maridalsveien 205

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 420
Felleskostnader	11 956 947
Leie	48 000
Garasje	228 355
Parkering	68 921
Garasjeleie	24 600
Strøm elbil	4 200
Tomteleie	66 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 398 442**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 190
Utleie, utfakturert parkering	7 000
Utleie, innbetalinger	2 900
Salg garasjeplass	340 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**352 090**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-250 365
Påløpte feriepenger	-25 537
Fri bolig	-172 920
Naturalytelser speilkonto	172 920
Arbeidsgiveravgift	-67 343
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 840
Refusjon sykepenger	85 120
Gaver til ansatte	-1 346
SUM PERSONALKOSTNADER	**-273 311**

ELLER:
Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 583
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 583**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-506 437
Drift/vedlikehold VVS	-47 086
Drift/vedlikehold elektro	-106 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 285
Drift/vedlikehold heisanlegg	-128 536
Drift/vedlikehold brannsikring	-174 676
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 636
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 041
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 032 608**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 732
Vann- og avløpsgebyr	-103 982
Renovasjonsgebyr	-274 184
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-384 899**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-582 479
SUM ENERGI / FYRING	**-582 479**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-84 177
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 124
Annen leiekostnad	-6 750
Annet driftsmateriale	-31 930
Renhold ved firmaer	-414 250
Andre driftskostnader	-3 032
Andre kontorkostnader	-3 894
Telefon, annet	-4 271
Bank- og kortgebyr	-26 154
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-4 043
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-580 627**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 890
Renter eksterne banker	55 993
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 603
SUM FINANSINNTEKTER	**75 575**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter		-1 593 970
Pantegjeldsrenter		-3 319 980
SUM FINANSKOSTNADER		**-4 913 950**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 420 560	
Tilførsel	196 627 767	
Avskrevet tidligere	-2 050 483	
Avskrevet i år	-2 029 979	
		200 967 865
SUM BYGNINGER		**200 967 865**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER BYGNINGER		**-2 029 979**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2023	46 683	
Avskrevet tidligere	-31 122	
Avskrevet i år	-15 561	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER VARIGE DRIFTSMIDLER		**-15 561**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	146 400
SUM AKSJEKAPITAL	**146 400**

Fordelt på 183 aksjer x 800.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Danske Bank		
Opprinnelig 2023	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	100 000 000	
		0
Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente, Nibor		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,48 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2025	-99 600 000	
Nedbetalt i år	0	
		-99 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 600 000**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 473
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 507
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-32 980**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-25 537
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 537**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	200 967 865
Tomt	1 148 258
TOTALT	**202 116 123**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.26
Selskapsnummer: 7038 **Selskapsnavn:** AS MARIDALSVEIEN 205

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Oddbjørn Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital,

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av reglene om ro i gården

Jeg stemmer for å innføre den nye regelen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Avtaler med lokale aktører for beboerne

Kanskje er det mulig å lage avtaler om rabatterte priser for beboere i Maridalsveien 205?
Tenkelig at noen aktører kan være interessert i å tilby rabatterte priser for å øke sitt volum, f.eks.; Tiffany's, Sushi Rose, Viet Kitchen, Nord Bjølsen (kafé), Fighter Kickboksing Klubb (avd. Bjølsen), et renholdsselskap for private, o.l.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til generalforsamlingen - tiltak mot røykgjennomtrenging mellom boenheter

Forslag til vedtak:
1. Generalforsamlingen ber styret utarbeide og fremme forslag til vedtektsbestemmelse som presiserer at bruk av en boenhet ikke skal medføre røykgjennomtrenging, sjenerende lukt eller helseplager i andre boenheter, inkludert via ventilasjon eller uteluft.

2. Vedtektsbestemmelsen skal fastsette at bruk av boenhet, herunder røyking, ikke skal medføre vesentlig lukt- eller røykgjennomtrenging til andre boenheter eller fellesarealer.

3. Styret bes innhente faglig vurdering av ventilasjon, luftstrømmer fra fasade/balkonger og bygningsmessige lekkasjer mellom boenheter, samt foreslå nødvendige tiltak for å hindre uønsket luft- og luktoverføring.

4. Styret bes utarbeide retningslinjer for håndtering av slike saker, slik at berørte beboere får en forutsigbar prosess og konflikter kan forebygges.

Begrunnelse:
Alle beboere bør ha reell mulighet til å bruke egen bolig uten at luft og lukt fra andre boenheter eller nærliggende uteområder trekkes inn i oppholdsrom. Dette gjelder både gjennom ventilasjon, lufting og bygningsmessige forhold.

Når røyklukt trenger inn i en annen boenhet på denne måten, medfører det i praksis ufrivillig eksponering for passiv røyking innendørs. Passiv røyking er dokumentert helseskadelig, og dette er derfor uheldig både med tanke på helse og bokvalitet. Situasjonen skiller seg fra tilfeller der man midlertidig eksponeres for lukt utendørs, der eksponeringen i større grad er situasjonsavhengig og mulig å unngå.

Forslaget er ikke ment som et generelt røykeforbud, men som en presisering av at bruk av egen bolig ikke skal påføre andre beboere vesentlig ulempe. Dette er i tråd med prinsippet om at bruk av egen bolig ikke skal medføre urimelig eller unødvendig ulempe for andre.

Forslaget tar sikte på å avklare ansvar, gi styret et tydelig mandat og bidra til et trygt og helsemessig forsvarlig bomiljø for alle beboere.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Oddbjørn Hansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jorun Lunestad

☐ Tuva Ødegård

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for AS MARIDALSVEIEN 205

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Oddbjørn Hansen leder møtet

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

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

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

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

6. Opprette mer sykkelparkering

Fremmet av: Emilie Bauck Dynestøl, leilighet 210

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Petter Dyrnes
Ellen Halsbog Lange

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tuva Ødegård (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tuva Ødegård

Husordensregler for A/S Maridalsveien 205

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

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

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

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

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

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

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

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

Regler om ro i leilighetene
Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Med alminnelig ro menes at beboere ikke blir forstyrret av lyd fra naboleiligheter. Dette gjelder spesielt høy musikk eller høy tale, banking eller boring og øving på musikkinstrument.

Støyende arbeider som banking, boring og lignende skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Søndager og helligdager er omfattet av lov om helligdagsfred. Det betyr at støyende aktivitet er forbudt disse dagene.

Musikkøvelser er tillatt fram til kl. 20.00 under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

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

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

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

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

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

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

Husk at de vanlige reglene for ro også gjelder på balkongen.

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

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket.

Innglassing er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å installere boblebad, badestamp eller andre typer minibad.

Sist revidert på generalforsamlingen mai 2026
A/S Maridalsveien 205

VEDTEKTER FOR A/S MARIDALSVEIEN 205

1 Innledende bestemmelser

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning
Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for selskapets gjeld.

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

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

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

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

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

3 Bruk av boligen

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5 Felleskostnader

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

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

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

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

6 Mislighold

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

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

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

7 Generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Parkeringsbestemmelser

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

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

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

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

8.2 Eierbegrensning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Herunder:
- drift og vedlikehold
- kjørebane
- underregnskap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret skal varsles om alle overdragelser av bruksrett til parkeringsplass.

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

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

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

9 Diverse

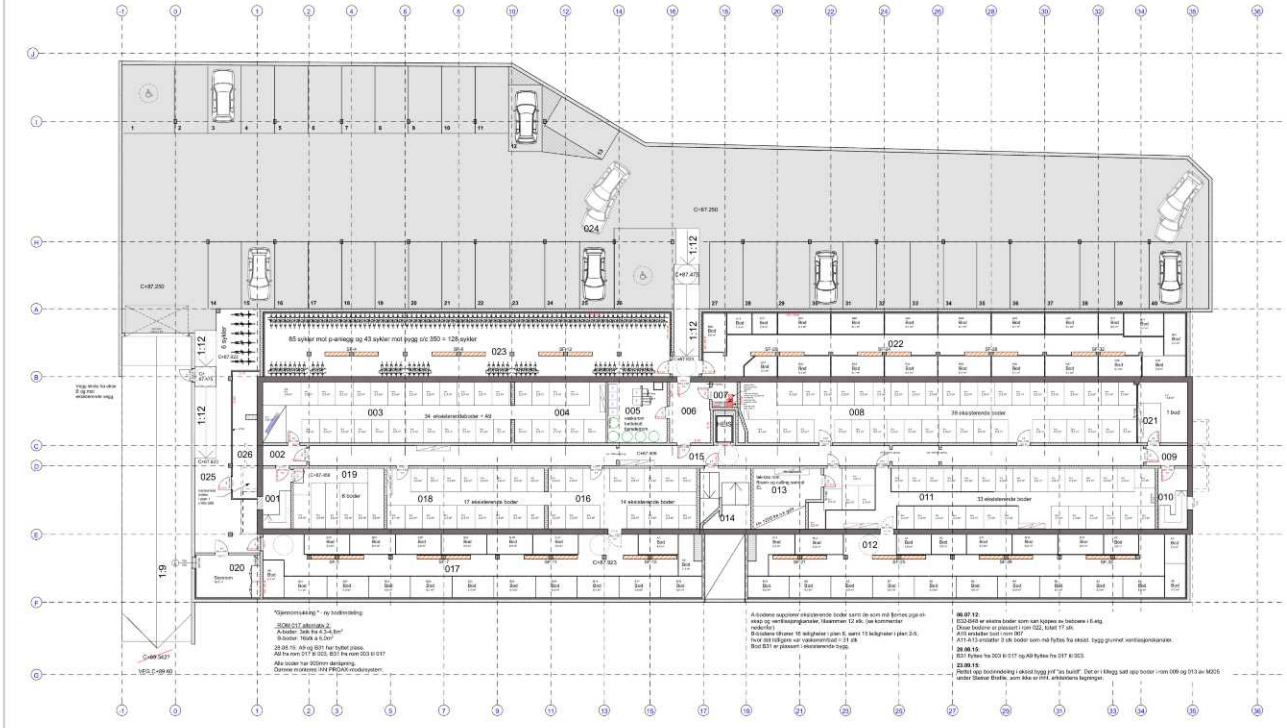
9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenaksje
Ved skader som skyldes en aksjonærs uaktsomhet, eller som en aksjonær på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes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

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

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

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

Oslo, 13. mai 2022

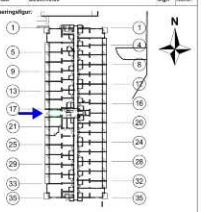


Tegningsnr.:	752-100-200	Revisjon nr.:	O
Type tegning:	Plan Kjeller		

O	15.02.16	Sykkelparkering	ash
N	23.11.15	As buildt inkl vegg rundt aggregat	ash
M	24.09.15	As buildt eksist. bygning og nye boder	ash
L	09.07.15	Brannkrav - rom 006 og 007 Inspeksjonsluke i rom 007	ash
K	23.04.15	Antall sykkelplasser i rom 022 og 025: 156	ash
J	17.10.14	"Gjennomsaking". Forslag til ny bodløsning	ash
I	05.09.14	As buildt	ash
H	06.07.12	Boder i rom 022 etter ønske fra BH	ash
G	16.05.12	Slagretning endret på diverse dører	ash
F	09.03.12	Sykkelparkeringer tilpasset ventilasjon	ash
E	06.02.12	Iht arbeidstegn. og skjema ståldører.	ash
D	05.09.11	Iht arbeidstegn. og skjema ståldører.	ash
C	18.08.11	Forslag boder, vvs- el- og styrerom.	ash
B	27.05.11	Vegg i akse 16, div. søylejust. Iht RIB	ash
A	20.05.11	Flyttet vegger i akse 16A-B iht RIB	ash

Index Dato Beskrivelse Sign Komb.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK: Romerike Arkitekter AS tlf: 63 80 13 00 fax: 63 80 13 97
Aulegården, Pb 166, 2151 Årnes

RIB:

RIE:

RIV:

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

Fase: OVERSIKTSPLAN IHHT ARBEIDSTEGNING

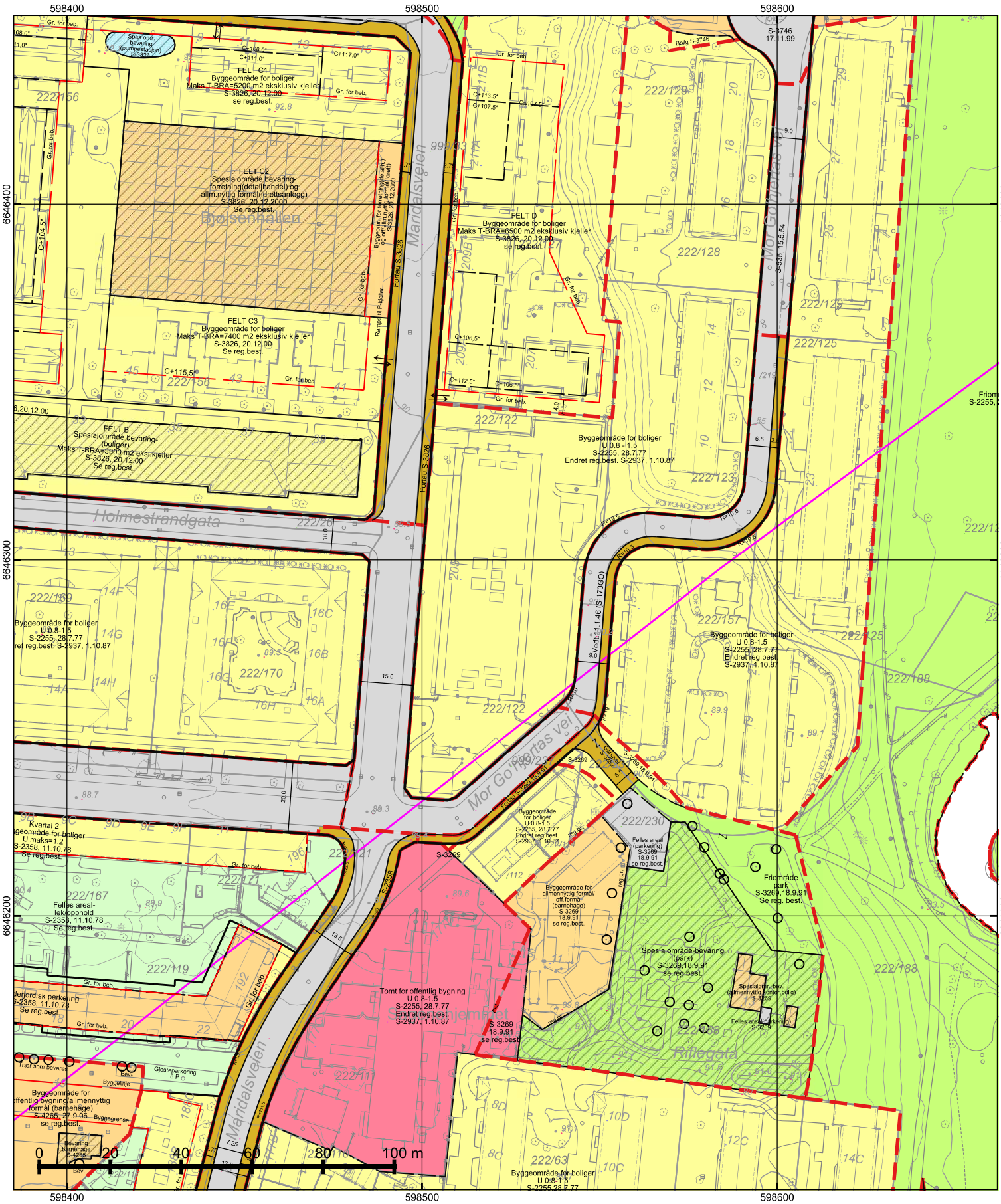
ROMERIKE ARKITEKTER
ARKITEKTUR REGULERING DESIGN

Tittel:

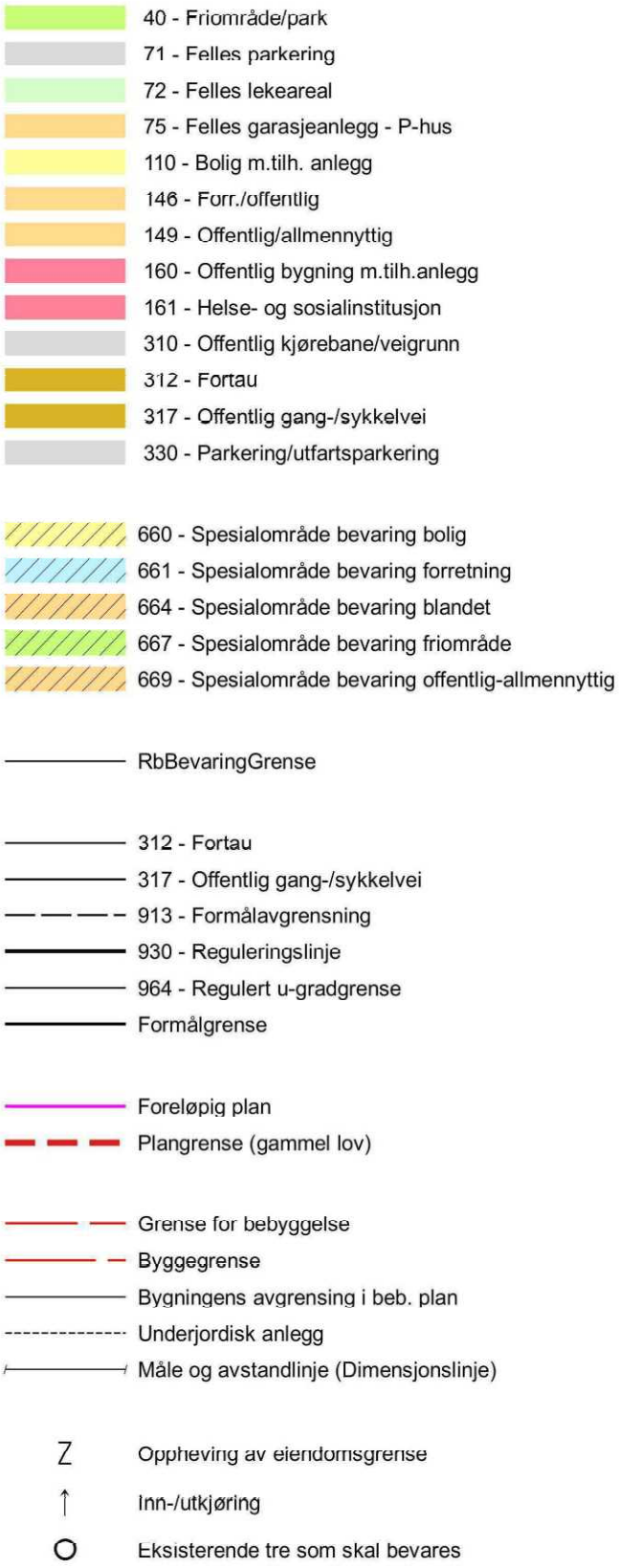
Maridalsveien 205
Gnr. 222 Bnr. 122
0469 OSLO

v/Kruse Granås AS
Storgata 18
2000 Lillestrøm

Filnavn:	10-752 Hoved fil 18-1.pln
Dato:	05.05.2011
Målestokk i A3:	1:200
Kontroll prosjekt	
Sign.: ash	Kontroll: olf
Prosjektnr.: 10-752	Tegningsnr.: 752-100-200
Type tegning: Plan Kjeller	Revisjon: O


598400
598500
598600
6646400
6646300
6646200
FELT C1
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=5200,m2 ekskusiv kjeller
S-3826, 20.12.00
se reg.best.
FELT C2
Spesialområde bevaring-
forretning(detalj)handel) og
allm.nyttig formål(idrettsanlegg)
S-3826, 20.12.2000
Se reg.best.
FELT C3
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=7400 m2 eksklusiv kjeller
S-3826, 20.12.00
Se reg.best.
FELT B
Spesialområde bevaring-
(boliger)
Maks T-BRA=3900 m2 eksl kjeller
S-3826, 20.12.00
Se reg.best
FELT D
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=8500 m2 ekskusiv kjeller
S-3826, 20.12.00
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.8 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.8-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best
S-2937, 1.10.87
Tomt for offentlig bygning
U 0.8-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best
S-2937, 1.10.87
S-3269
18.9.91
se reg.best.
Friområde
park
S-3269,18.9.91
Se reg. best.
Spesialområde bevaring
(park)
S-3269,18.9.91
se reg.best.
Felles areal
(parkering)
S-3269
18.9.91
se reg.best.
Byggeområde for
allmennyttig formål/
off formål
(barnehage)
S-3269
18.9.91
se reg.best.
Kvartal 2
Byggeområde for boliger
U maks=1.2
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Felles areal-
lek/opphold
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Offentlig parkering
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Byggeområde for
offentlig bygning/allmennyttig
formål (barnehage)
S-4255, 27.9.06
se reg.best.
Bevaring
barnehage
S-4255
Gjesteparkering
8 P
Trær som bevares
Byggelinje
Byggegrense
Bev.
Gr. for beb.
Rampe til P-kjeller
Fortau S-3826
Fortau S-3896
Fortau S-3269
Kjørefelt S-3269
Kjørefelt S-2358
Gang-/sykkelveg S-3269
Gang-/sykkelveg S-2358
Mårdalsveien
Holmestrandgata
Mor Gorms veg
Mor Gormsgata
Rillegata
Bolig S-3746
S-3746
17.11.99
S-3535, 15.5.54
S-3269 18.9.91
Gang-/sykkelveg S-3269
Fortau S-3269, 18.9.91
Gang-/sykkelveg S-2358
Fortau S-2358, 11.10.78
Gang-/sykkelveg S-3269
Kjørefelt S-3269
Kjørefelt S-2358
Gang-/sykkelveg S-2358
Gang-/sykkelveg S-3269

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.02.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

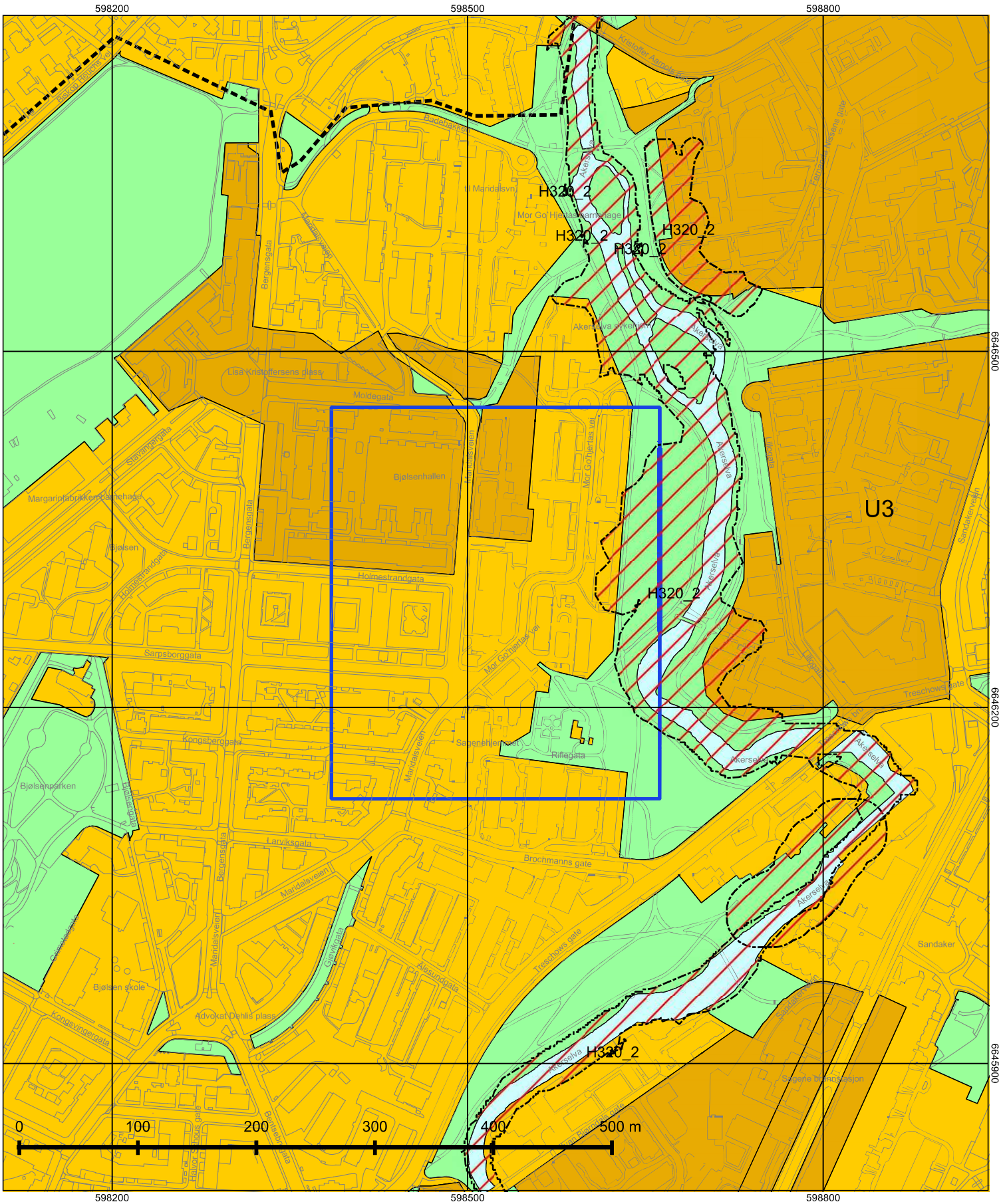
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 224454/ 86444358
Adresse: MARIDALSVEIEN 205
Gnr/Bnr: 222/122

Deres ref.: 19738 / WM120_41_3002293
Kommentar:

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



Oslo

Dato: 22.02.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 224454/86444358
Deres ref.: 19738 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

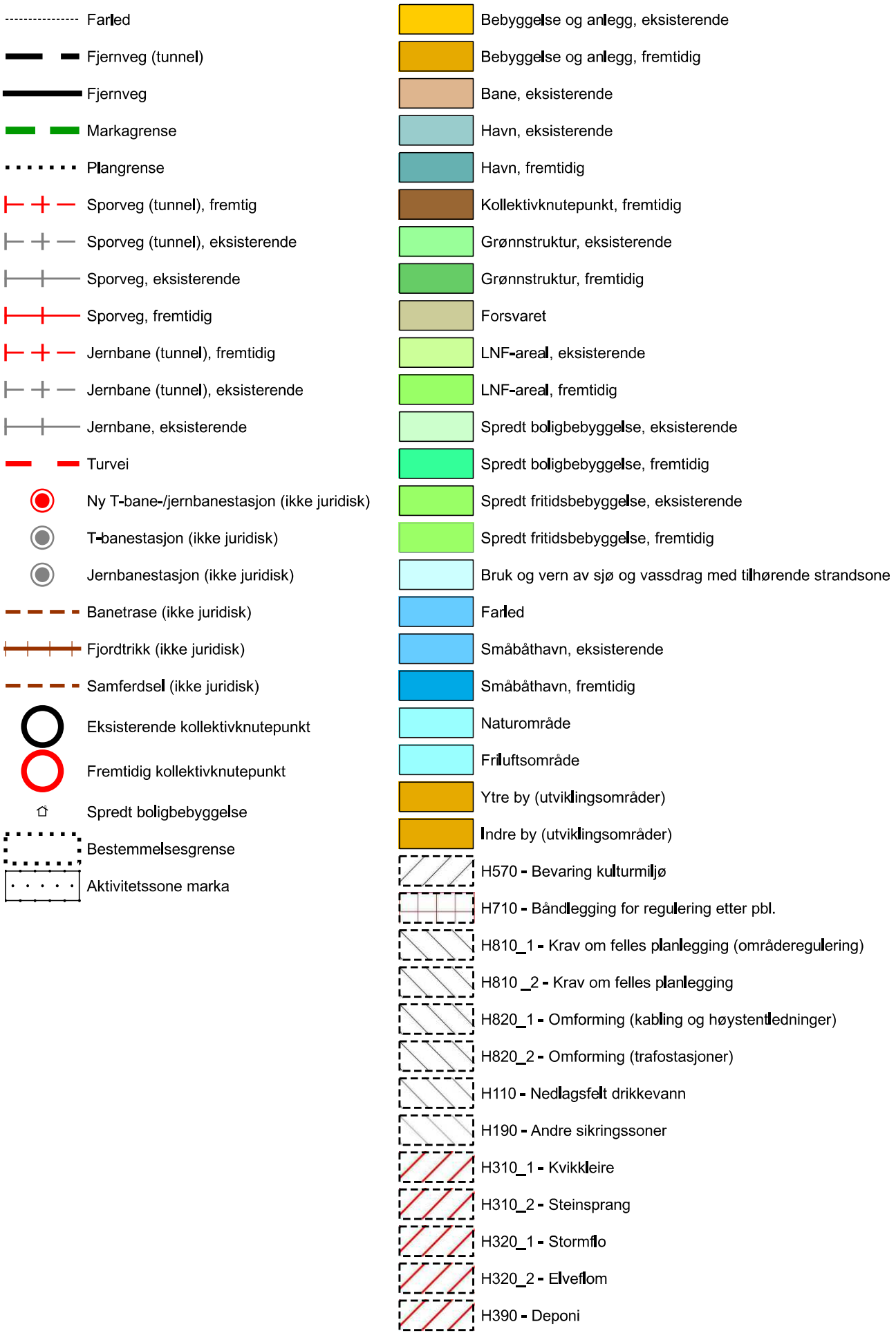
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Journal-No. 297/39 OSLO

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Hytelhus

på matr.nr. 205 Maridalsveien.

Innlevert 24. februar 1939. Attestert

Ferdig attestert 19.6.1943

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25-2-1939.

ÄM/MT

Maridalsveien 205
Bygningssjefens eksp. av 25/2-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

Eiendommens grenser er på bl.1 vist med blått.

Til nr. 205 Maridalsveien må der tillegges en del umatrikkulert grunn vist med grönn skravur.

Oslo den 28 februar 1939.

Oppmålingssjefen.

A. E. Myren
fung.

Øken. kvos

N.D

BYGNINGSCHEFEN B.J.A. 155/47 4 OSLO

Anmeldelse.
12 bl. tegn.

Duplikat sendt brannvesenet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.-nr. 205B Maridalsveien.

Innlevert 28.1.47 Attestert

Ferdig attestert 26.4.1954

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grennens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29.1.47.

Einar Carling

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

ÅM/AH

Nr. 205 B Maridalsveien.

Bygningssjefens eksp. av 29. januar 1947.

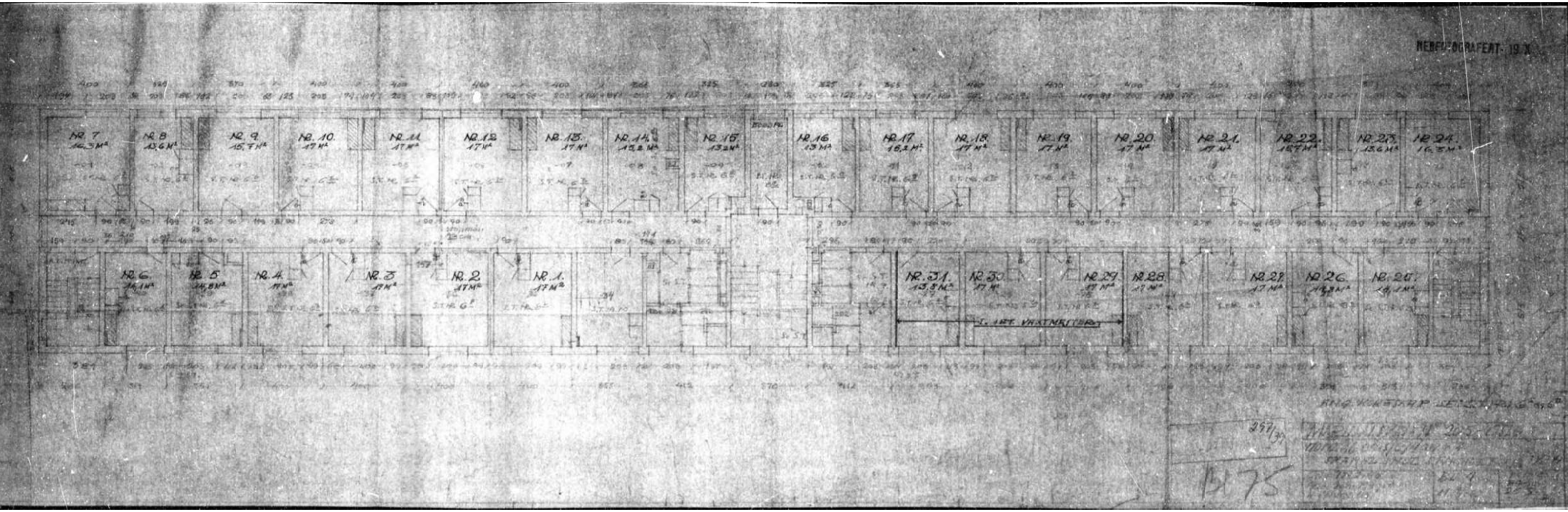
Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 205 B Maridalsveien er på bl. 2 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 31. januar 1947.

Ruggen Lund

Åsm. Mess


NR. 7 16,3 M²
NR. 8 13,6 M²
NR. 9. 15,7 M²
NR. 10. 17 M²
NR. 11. 17 M²
NR. 12. 17 M²
NR. 13. 17 M²
NR. 14. 13,2 M²
NR. 15. 13,2 M²
NR. 16. 13 M²
NR. 17. 16,2 M²
NR. 18. 17 M²
NR. 19. 17 M²
NR. 20. 17 M²
NR. 21. 17 M²
NR. 22. 15,7 M²
NR. 23. 15,6 M²
NR. 24. 16,3 M²
NR. 6. 16,1 M²
NR. 5. 14,8 M²
NR. 4. 17 M²
NR. 3. 17 M²
NR. 2. 17 M²
NR. 1. 17 M²
NR. 31. 13,9 M²
NR. 30. 17 M²
NR. 29. 17 M²
NR. 28. 17 M²
NR. 27. 17 M²
NR. 26. 14,8 M²
NR. 25. 14,1 M²
1. ABT. VASTNIKTSRY
REPRODUKTION

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 155-22-0039 (Mattias Mattsson)
Vår referanse: 2811103/18229780
Bestilling: C3 2022-04-05 (8) 84

Dato
05.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306099	105	8.7.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kfr. V Dgb. nr. 6099 1954 8. juli

Erklæring.

Gnr. 222 Bnr. 122 . 3

I anledning av at Oslo bygningsråd i møte den 5.mai 1954
unntak fra byplanvedtektenes § 181,3 og bygn.lovens § 113
har meddelt ~~dispensasjon fra bygningslovens~~ § *i henhold til samme*

lovs § 8 utsalgsbod på matr.nr. 205 Maridalsveien

(Bygn. j-nr. 708/54 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo *19*

BOLIGRÅDMANNEN

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Rett kopi bekreftes
Liv Ellin Olsrud
STATENS KARTVERK

Skj. B 16 a. 5-51. 1000. R.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 155-22-0039 (Mattias Mattsson)
Vår referanse: 2811105/18229790
Bestilling: C3 2022-04-05 (8) 86

Dato
05.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
508006	105	22.5.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Sø. 8006 /19 59
avskrift 22. mai

Gnr. 222 Bnr. 122 . 1

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 205 - Maridalsveien

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../.... 19....

A/S MARIDALSVEIEN 205

....

Skjøteinnehaver. Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 155-22-0039 (Mattias Mattsson)
Vår referanse: 2811106/18229795
Bestilling: C3 2022-04-05 (8) 81

Dato
05.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501732	105	31.1.1962	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

nr. 1732 / 1962

avskrift 31. jan.

Erklæring

vedrørende

Gnr. 222 Bnr. 122.

Maridalsveien 205.
Eiendom

Garasjeanlegg. 61/3515.
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 17/1-62 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

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

Oslo, den 21/1-62

For garasjeutbyggelaget
Bjørnulv Haugen

Byggherrens underskrift.

A/S MARIDALSVEIEN 205

Skjøteinnehavers underskrift.

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

1000-9-61-Offset-Rådh.

A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B. No. 297/39 OSLO

Duplikat sendt Brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Hybelhus

på matr.-nr. 205 Maridalsveien.

Innlevert 24. februar 1939. Attestert

Ferdig attestert 19.6.1943

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25-2-1939.

Oppmålingssjefen
Mott 27. FEB. 1939

ÅM/MT

Maridalsveien 205
Bygningssjefens eksp. av 25/2-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

Eiendommens grenser er på bl.1 vist med blått.

Til nr. 205 Maridalsveien må der tillegges en del umatrikkulert grunn vist med grönn skravur.

Oslo den 28 februar 1939.

Oppmålingssjefen.

A. E. Myren
fung

Åkm. Meos

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasjeanlegg.

Arbeidssted	Matr.nr.	I.nr.
Maridalsveien 2o5		61/3515/HP.

Byggherre	Ansvarshavende
Garasjelaget Maridalsveien 2o5, v/ Bjørgulv Langeli Maridalsveien 2o5, Oslo.	Verkstedeier Arch. Alexandersen, Rosenlundgt. 9, Oslo.

Dato

2. november 1962.

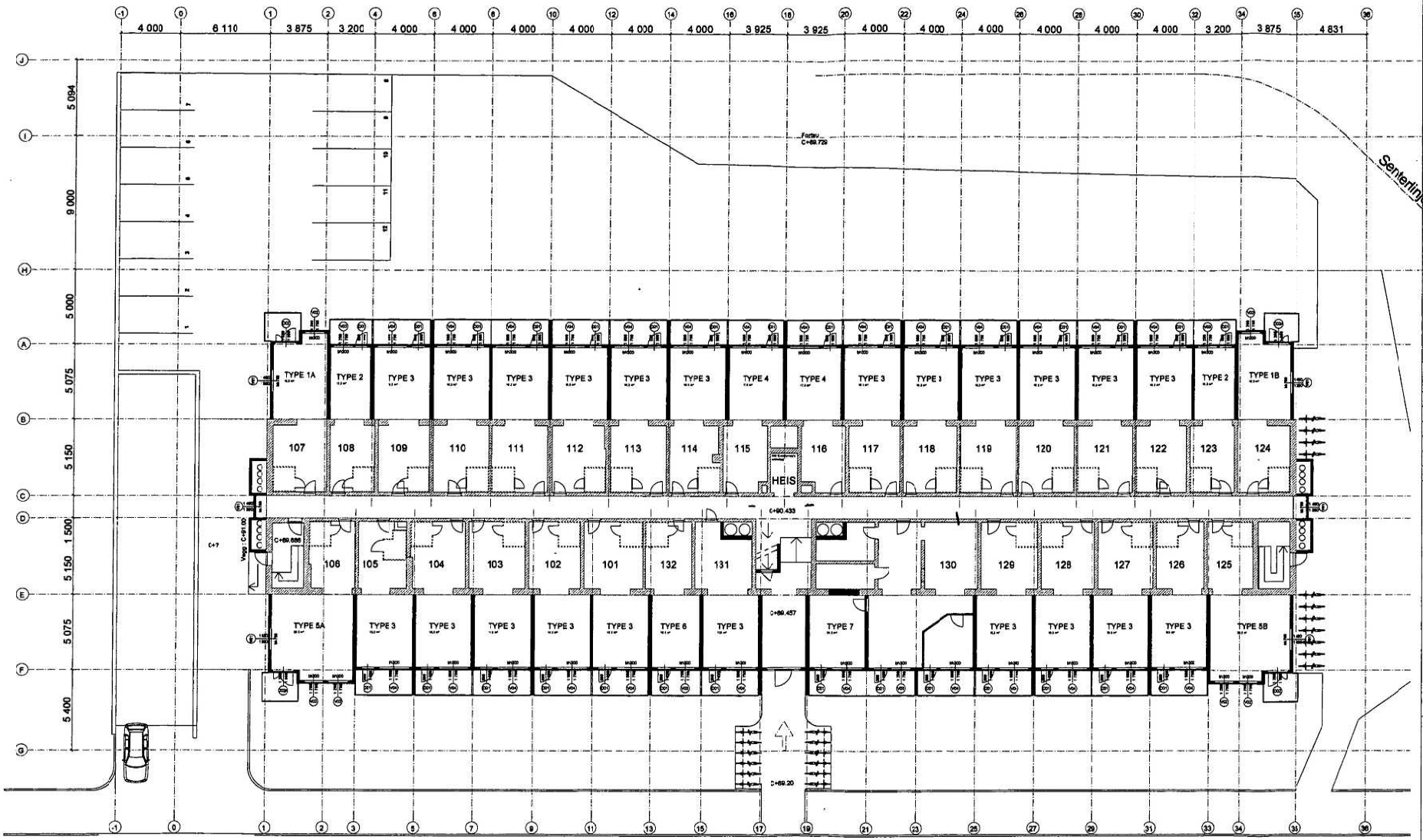
Det meddelas at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold: Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Dis[illegible]

Bygningsinspektør
Knare Regbo

10000. R. A. 689/62. –

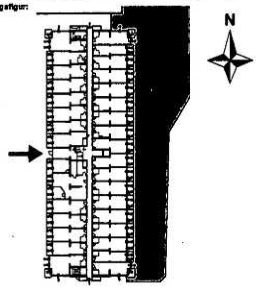


752-101-200 | A

Type tegning: Plan 1.etg

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	16.06.11	Påført vin.typer og brannkrav	ash	

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK: Romerike Arkitekter AS
Auliegården, Pb.166, 2151 Årnes
tlf: 63 90 13 85
fax: 63 90 17 97

RIB:

RIE:

RIV:

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

Fase:

ROMERIKE ARKITEKTER
ARKITEKTUR REGULERING DESIGN

Tittel:

Maridalsveien 205
Gnr. 222 Bnr. 122
0469 OSLO

v/Kruse Smith AS
Storgata 18
2000 Lillestrøm

Filnavn: 10-752 Hovedfil 14.pln
Dato: 05.05.2011
Målestokk: 1:200
Kontroll prosjekt
Sign.: ash | Kontroll: obf
Prosjektnr.: 10-752
Tegningsnr.: 752-101-200
Revisjon: A
Type tegning: Plan 1.etg

Mariaalsveien 205

82/3762

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Anbalt Vadi : 107.000,-

Henlegges 6/4-88

pp. O. Danielsen.

Meldt GAB F. 6/5-87

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 4/5-87.
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

STATISTIKK-PLIKTIG

Ferdigbesiktigelse 22/4-87 EN

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Tilb. forsto 64 31 32

Arbeidets art: Tilbygg til utsalgslokale 11. ark.

Ansvarshavende: Odd Sunkland

Østerrisveien 162, Oslo 5

Byggetillatelse	Gravetillatelse
13-3-85	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Mal. nr.

Mariaalsveien 205

Adresse

Byggherre: Solveig Henriksen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

M D.J.nr. 037682

Mottatt 13 OKT. 1982

5000. Andvord. 23886/78.

MARIAALSV. 205

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 155-22-0039 (Mattias Mattsson)
Vår referanse: 2811104/18229785
Bestilling: C3 2022-04-05 (8) 83

Dato
05.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306586	105	12.8.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	222	122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

V Dgb. nr. 6586 12-8- 1953

E r k l æ r i n g.

Undertegnede, som eier og skjöteinnehaver av matr.nr. 205, Maridalsveien, gir eierne av matr.nr. 183 A og B, Maridalsveien, rett til å före overvann fra sine eiendommer inn på vår overvannsledning som går over matr.nr. 183 A og B, Maridalsveien.

A/S MARIDALSVEIEN 205

S. S.

Sigrid Syvertsen S. Bjørnæs Chr. Fr. Schøll

.....

Eier og skjöteinnehaver av matr.nr.205, Maridalsveien.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete, vestre distrikt .....

.....

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

F. okt. av 13/8-53 hvorved o/s Meridals-veien 205, reg. 10/1-1940 bl.a. tegnes av Chr. Fr. Schak og Sigurd Simonsen.

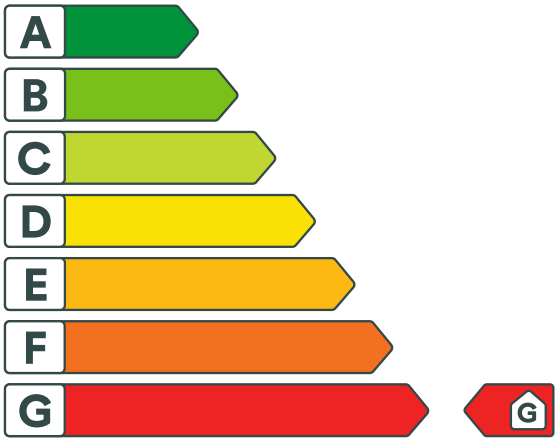


enova

Energiattest



Adresse **Maridalsveien 205, 0469 OSLO**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297957**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80547609**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0330**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **338,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **338,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 193 kWh**

Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

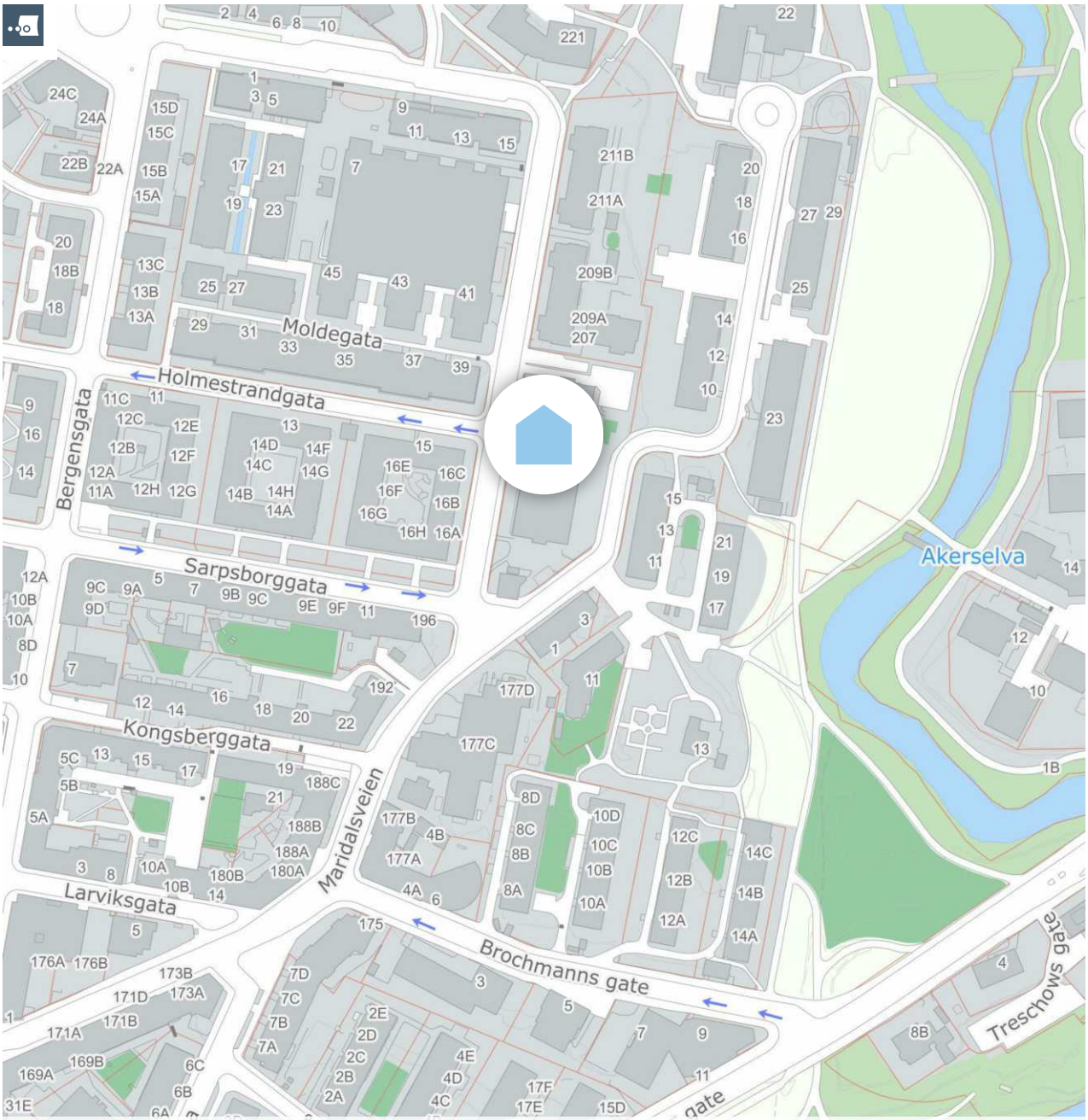
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering
MARIDALSVEIEN 205

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 29.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 222 BNR 122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 6

Verdivurdert til

3 950 000

514 719	4 464 719	120 668
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	2 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Tomt						4 658 m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	5 146
Formue	67 671
Soverom	-
Etasjer	3

Lekker leilighet i 3 etg v. Akerselva - Attraktiv beliggenhet - Solrik balkong - Smarthus styring - Heis -

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

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

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

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Maridalsveien 205

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 183 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Nærbutikken Bjølsen	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	1 min
Bjølsen skole	6 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	9 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

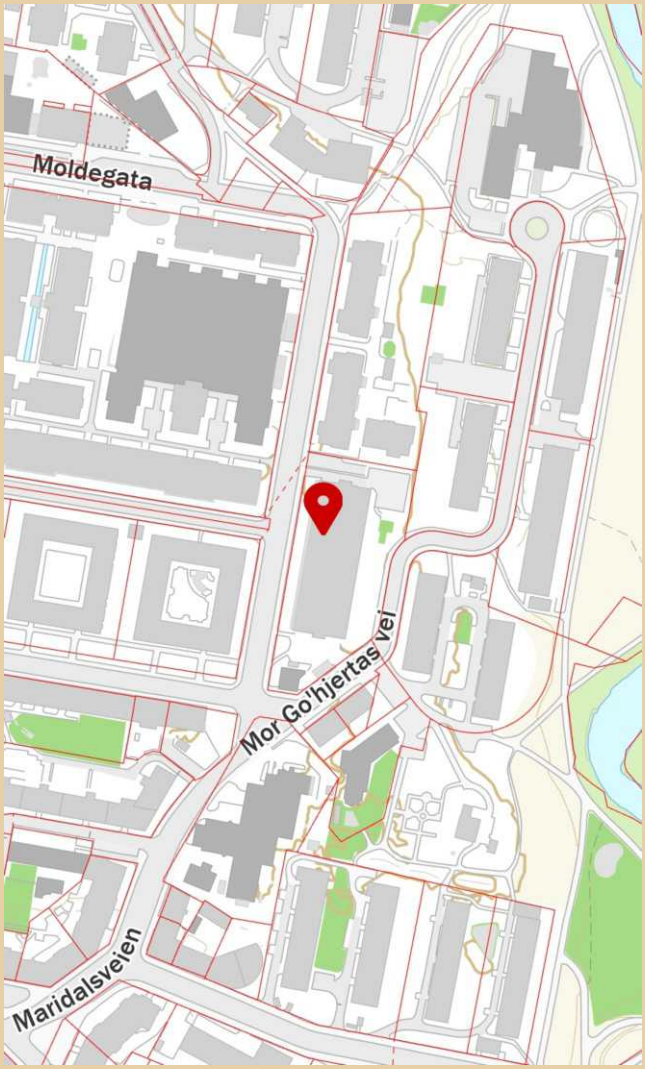
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Maridalsveien 205

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 183 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Nærbutikken Bjølsen	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	1 min
Bjølsen skole	6 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	9 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

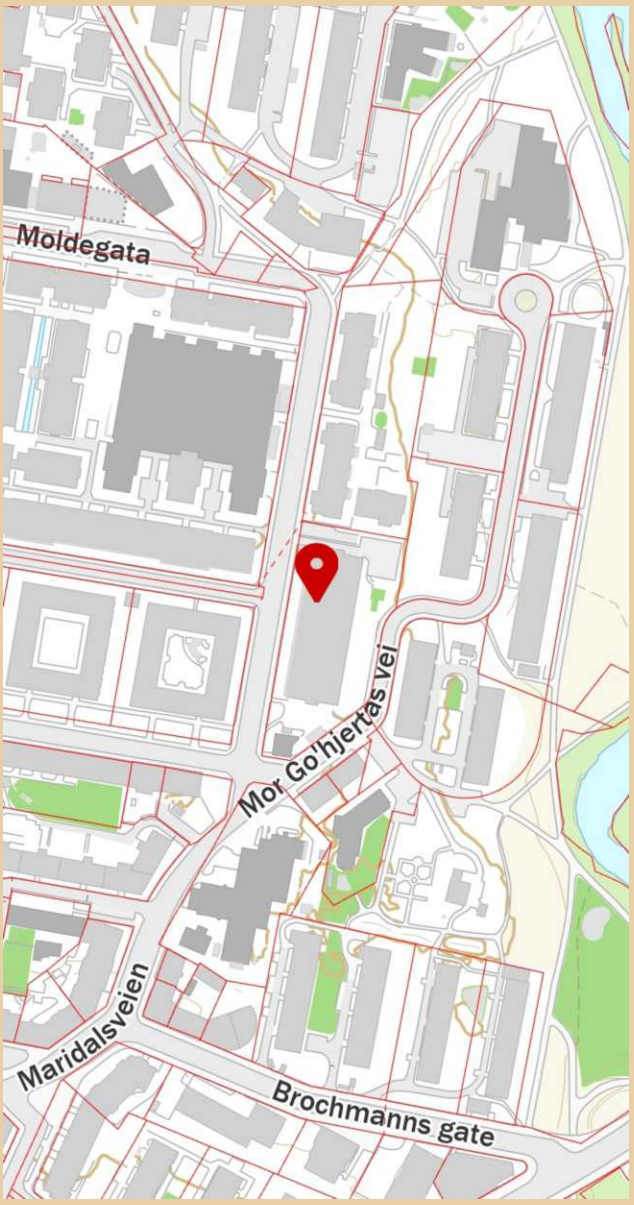
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Maridalsveien 205

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 183 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

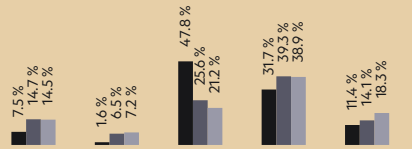
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Nærbutikken Bjølsen	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	1 min
Bjølsen skole	6 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	9 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

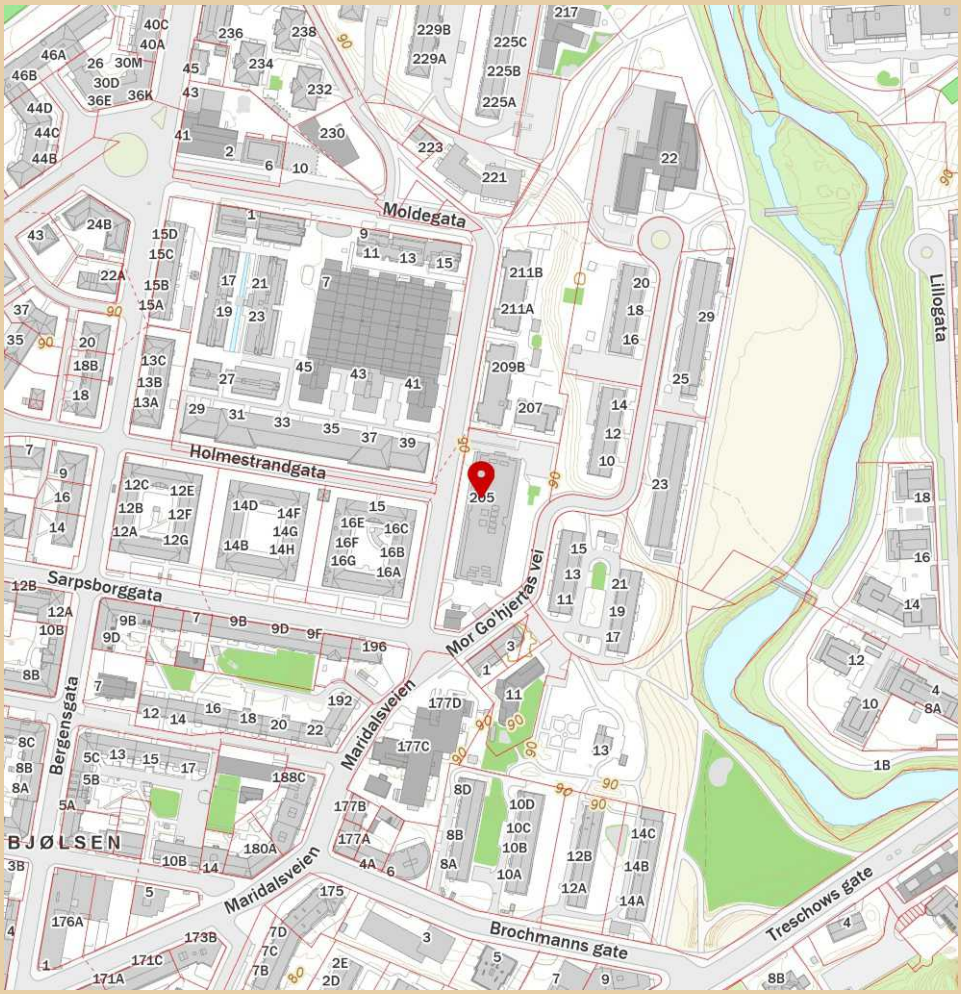
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

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

Oppdragsnummer:
155260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont
Saksbehandler: Mattias Mattsson
Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999
E-post: mattias@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.
