PRIVATMEGLEREN
HORISONT

MARIDALSVEIEN 211A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Maridalsveien 211A

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 183 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

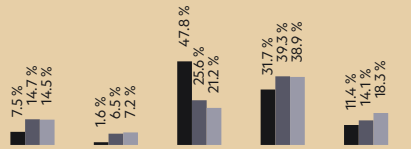
BARNEHAGER

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 år) 101 barn	4 min 0.4 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Bjølsen	3 min
Rema 1000 Bjølsen	3 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	2 min
Bjølsen skole	8 min
Fitnesspoint Nydalen	7 min
CrossFit Oslo	8 min

«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

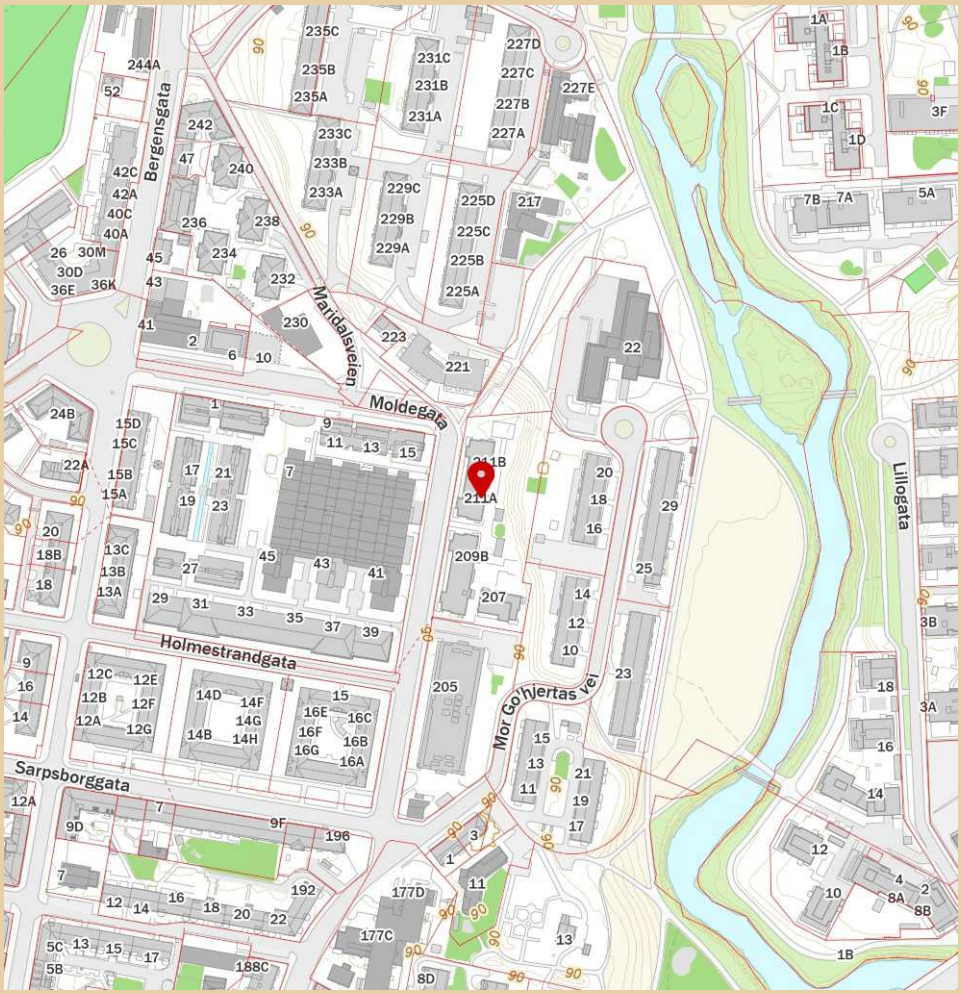
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100



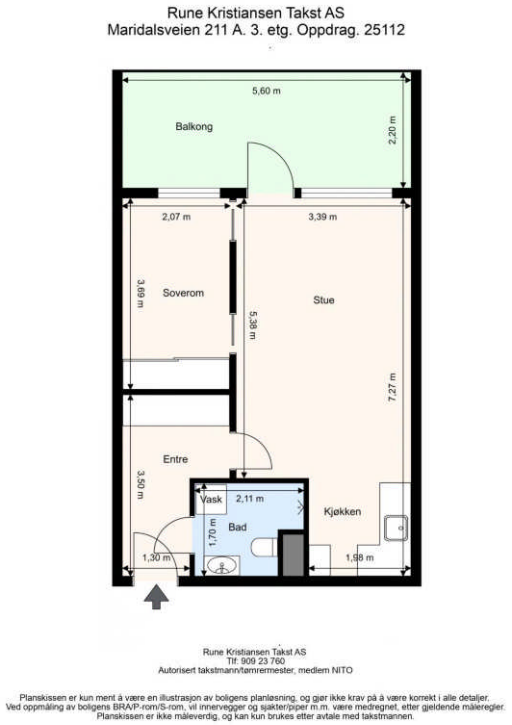
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Maridalsveien 211 A

0469 Oslo

Gnr: **222** Bnr: **127** Snr: **57**



Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: *437369*
Opprettet: *30.09.2025*
Utskrift: *06.10.2025*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

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.

Vurdering mot byggeår :
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
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, innfelte downlights 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.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
21 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer
- Balkongdør

Vinduer og ytterdører - Entredør
- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater
- Gulvoverflater.
- Veggoverflater.
- Takoverflater.
- Innerdører
- Garderobe

Kjøkken
- Innredning
- Ventilasjon
- Rør-opplegg

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- El-varme.

TG 2
3 stk

Bad
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Kort beskrivelse av registrerte TG-2, TG-3 og TGIU.
For utfyllende opplysninger, se rapportens enkeltpunkter.

Bad: TG-2: Gulv toppmembran: Vurdering basert på alder. Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år. Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten. Dette badet er nå ca. 20 år gammelt. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Bad: TG-2: Vegger: Vurdering basert på alder. Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år. Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten. Dette badet er nå ca. 20 år gammelt. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Varmtvannsbereder: TG-2: Vurdering ut i fra alder: Berederen er nå så langt jeg kjenner til, fra 2005, og er da ca. 20 år. TG-2 settes da det er kort forventet gjenværende brukstid. Forventet brukstid for en bereder er ca. 20 år.

El anlegg: TG-2: Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer. Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el kontroll. Det betyr nødvendigvis ikke at det er vesentlige feil/mangler ved anlegget, men jeg har som nevnt ikke autorisasjon innen kontroll av el-anlegg. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Bad: TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikker baderomsmodul. Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking. Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen. Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Iver Lie Pedersen **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann **Besiktigelsesdato:** 01.10.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 25112

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Maridalsveien 211 A, 0469 Oslo **Kommunnr:** **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
222	127	57

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Iver Lie Pedersen
Borettslaget / sameiets navn: Sameiet Maridalsveien Park
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Nøkkeloppdrag		Nøkler ble utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre til stede.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Byggeår		I følge EDR.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
2005	Byggeår i følge Eiendomsverdi AS

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Boligblokk

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
3. etg.	41	41	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
3. etg.		

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.
Hvilke rom som er P-rom eller S-rom blir derfor ikke opplyst.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
3. etg.		41		12
Kjeller			4	
	Sum:	**41**	**4**	**12**
	Sum BRA:	**45**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etg.	**BRA-i:** Entre/gang, soverom, bad og stue/kjøkken. **TBA:** Balkong
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.
Leiligheten måles til 40,7 kvm. Dette rundes opp til 41 kvm.

Kjellerbod på ca. 3,8 kvm.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør:

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer
Vinduer fra 2005, med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er 2005.

TG 1

Balkongdør
Balkongdør fra 2005, med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er 2005.

Vinduer og ytterdører Entredør — NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Utgang fra stuen til balkong på ca. 12,6 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.
Rekkverk i stål- og glasskonstruksjon.

Det er montert utelampe og stikkontakt.
Det er montert strålevarmeovn.

Det er lagt tregulv. Det er kun normal brukslitasje på tregulv.

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Prefabrikkert baderomsmodul fra 2005.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser fra 2005.
Ingen vesentlige feil registrert på overflater og vurderes derfor til TG-1. Selv om de er 20 år gamle.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser fra 2005.
Ingen vesentlige feil registrert på overflater og vurderes derfor til TG-1. Selv om de er 20 år gamle.

Er vindu plassert i dusjsone: Nei.

TG 1

Overflater - Himling
Tak-plater.
Ingen vesentlige feil registrert på overflater og vurderes derfor til TG-1. Selv om de er 20 år gamle.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Lekkasjevann vil bli ledet til sluk.

Målt høydeforskjell fra overkant slukrist og overkant fliser eller gulvmembran ved dør: 25 mm.

Type sluk: Plastsluk med klemringløsning for overgang til gulvmembran.

Gulvmembran: Topp-membran.

Veggmembraner: Smøremembraner.

Årsak / Konsekvens:
Gulv toppmembran: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 20 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 20 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalt tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må være klar over membranens alder.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg. Ført til fordeler, i tak i badet
Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

Alder: Fra 2005.

Vannstand i sluk ved tapping: Ok.
Vanntrykk: Ok.

TG 1

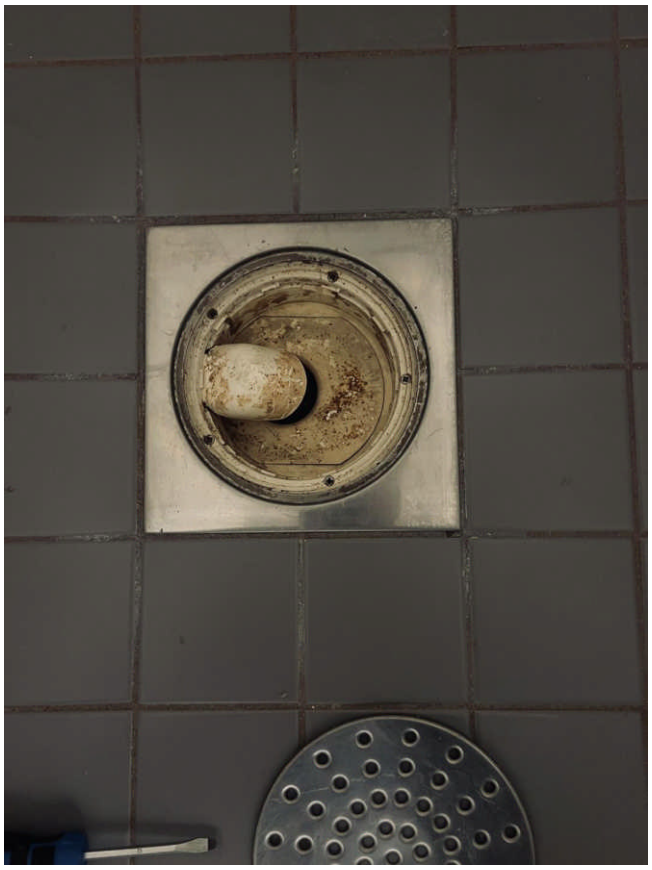
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj, vegghengt klosett, servant på benkeplate, baderomsinnredning, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikker baderomsmodul.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Bilder



Slukløsning.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulvoverflater.
Parkett.
Det er noe bruksslitasje på parkett, men ikke mer enn man kan forvente etter snart 20 år. Det skal da vurderes til TG-1.

TG 1

Veggoverflater.
Malte flater.

TG 1

Takoverflater.
Malte flater.

TG 1

Innerdører
Hvite/glatte innerdører. Skyvedører til soverom.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Dør til stue subber noe mot dørkarm.

TG 1

Garderobe
Garderobeskap i entre.
Skyvedørsgarderobe i soverom.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1.
Skyvedørsfronter er litt trege. Justering bør utføres.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkkeninnredning:
Alder: Fra 2005.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-1.

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.
Da dette kjøkkenet ble montert var det ikke krav til automatisk vannstopper.
Men det anbefales alltid at dette ettermonteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 1

Ventilasjon
Er det montert ventilator over kokesone: Ja.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon i bygget.

TG 1

Rør-opplegg
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg. Dette er ført til fordeler i tak i bad.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasje-skiller i støpt betong.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Etasjeskiller i støpte betongelementer.
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 15 mm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, over 15 mm. totalt i de rom som ble kontrollert.
Det ble gjort målinger i stue/kjøkken og i soverom.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives.
Evnt. avvik skal ikke utløse en tilstandsgrad.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate
Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei.

Takhøyde
Er det avvik i forhold til takhøyde under 220 cm? Nei.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Rør opplegg: Rør i rør opplegg fra 2005.
Dette er ført til et fordelerskap plassert i tak i bad.
Forventet brukstid for rør opplegg er normal ca. 50 år.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse. Vurderingen gjøres visuelt.
Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.
Selger opplyser at Rørleggervakta har gjort kontroll av sluk, kraner, bad og kjøkken.

Hvor er stoppekran montert: I tak i bad.
Er stoppekran funksjonstestet: Ja.

Det skal vurderes om stoppekranen er lett tilgjengelig:
Stoppekranen er plasser oppe i nedforet himling, bak luke.
Når dette badet ble bygget, var dette en vanlig løsning.
Men det skal bemerkes i rapporten at en stoppekran som er plassert i taket i bad, ikke er å anse som lett tilgjengelig.
Det er ikke krav om å oppgradere mot dagens regelverk, men forholdet blir kommentert.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder plassert i hjørneskap i kjøkken.

Varmtvannsbereder:
Plassering: I hjørneskap i kjøkken.
Alder: Så langt jeg kjenner til, er berederen fra 2005, og er nå ca. 20 år.

Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Nei.
Men dettet anbefales alltid at ettermonteres, av sikkerhetsgrunner.
Det er montert overtrykksslange fra berederen.
Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering ut i fra alder: Berederen er nå så langt jeg kjenner til, fra 2005, og er da ca. 20 år. TG-2 settes da det er kort forventet gjenværende brukstid.
Forventet brukstid for en bereder er ca. 20 år.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens krav, men det er anbefalt.
Forholdet skal bemerkes i rapporten, men forholdet vil ikke utløse tilstandsgrad.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mekanisk avtrekksventilasjon:

Tilluft til boligen: Vegg ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra kjøkken: Ja.
Avtrekk fra bad: Ja.
Er det spalteventil i dør til bad: Ja.

Selger opplyser at det skal utføres kontroll og rens av ventilasjonssystemet i selskapet.

TG 1

El-varme.
Oppvarming med elektrisk panelovn i stue og soverom.

Bilder



Fordelerskap i tak i bad.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

Sikringsskap plassert i entre.

Hovedsikringer: Lastbryter på 50 amp.
Sikringer: Automatsikringer.
Jordfeilbryter.
16 amp: 7 kurser.
25 amp: 1 kurs.

El-anlegg: El-anlegg fra byggeåret, 2005.

Fremvist samsvarserklæring: Bytte av varmeovn i 2022.
For øvrige el arbeider er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2005	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	El anleggi hovedsak fra byggeåret, 2025. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el arbeidene i leiligheten. Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av panelovn i 2022.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Dokumentasjon skal foreligge i boligens FDV-mappe. Denne er ikke fremvist for takstmannen
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll. Det betyr nødvendigvis ikke at det er vesentlige feil/mangler ved anlegget, men jeg har som nevnt ikke autorisasjon innen kontroll av el-anlegg.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Årsak / Konsekvens:

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført

Anbefalt tiltak:

En utvidet el-kontroll anbefales alltid.

Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkingsapparat skal medfølge boligen ved salg.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt om el-anlegg i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Tilfredsstiller leiligheten krav til lyd-skille mellom boenheter: Ja.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

Signatur

Signatur

OSLO - 06.10.2025
Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN HORISONT Oppdragsnr.: 15525 1050

Adresse: MARIDALSV. 21 A

Postnr.: 0469 Sted: OSLO

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2015 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Storebrand Polise/avtalenr.: 6635380

Selger 1 Fornavn: Ivar Etternavn: Lie Pedersen

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

   Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

   Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Har eid leiligheten i 10 år, og leid ut i hele eie tiden!
Har ikke vært problemer av noen art!
Leietager har trivdes i leiligheten

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 3/10- 025		Sted OSLO

Signatur selger 1:

Ivar Lie Pedersen

Signatur selger 2:

Privatmegleren Horisont
v/Stian Storlien
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Stian.storlien@privatmegleren.no

Deres ref.: e998b044-285b-489d-a466-89f48b4b02de . Vår ref.: 7647-1-057 Dato: 29.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Maridalsveien Park
Organisasjonsnr:	988856436
Seksjonseier:	Pedersen, Iver Lie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	057
Adresse:	Maridalsveien 211 A, 0469 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	222
Bnr.	127

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Bank ASA- polisenummer 6635380.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjoner har garasjeplass. Vi forutsetter at bruksrett til garasjen følger boligen ved salg (kan ev. selges internt med styrets godkjennelse, se vedtektene ¤23). Hjemmeside: sameietmaridalsveienpark.no Sameiet har lån i OBOS-Banken. Opprinnelig lånebeløp kr 23 575 000,-. Rentebinding i 10 år, ingen avdragsfrihet. Nedbetalingstid 30 år Styret i sameiet har digital kommunikasjon som primær kanal, og det anbefales at alle nye eiere samtykker til elektronisk kommunikasjon. Fakturering av ladeforbruk fra el-bil ladere gjøres etterskuddsvis, ved salg må selger og kjøper avtale fordeling seg i mellom. Kontakt styret ved spørsmål knyttet til ladeforbruk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207569100
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	3,55%
Restsaldo	19 000 510,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207959243
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	1 728 189,00
Innfrielsesdato:	30.08.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 004,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	746,00	
Felleskostnader	2 069,28	
Grunnpakke Kabel/Internett	189,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	28,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 864,-
Annen formue:	4 739,-
Gjeld:	148 600,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207569100
Restsaldo:	132 666,47
Kapitalkostnader:	744,24

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207959243
Restsaldo:	12 093,04
Kapitalkostnader:	204,50

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144 759,51,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Haagensen, e-post: sameietmaridalsveienpark@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

§ 1. Formål
§ 2. Virkeområde
§ 3. Generelt
§ 4. Renhold, Orden og vedlikehold
§ 4.1. Leiligheten
§ 4.2. Balkonger/Hageareal
§ 4.3. Oppgang/Trapperom, Heis, Vestibyle og Garasjer
§ 4.4. Renovasjon
§ 4.5. Boder
§ 4.6. Garasjeanlegg
§ 4.7. Grøntanlegg, Gangveier, mv.
§ 5. Dyrehold
§ 6. Støy
§ 6.1. Generelt
§ 6.2. Musikkøving
§ 6.3. Håndverksarbeid, Oppussingsarbeid og boring i betong
§ 7. Skade, Feil, Mangler eller mislighold
§ 8. Dispensasjoner, Ikrafttreden

§ 1. Formål
Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 10.02.2005, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk .

§ 2. Virkeområde
Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel. Fellesbetegnelsen beboere benyttes i dette regelverket.

§ 3. Generelt
Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 10. 02 2005 og i disse husordensreglene, og har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.
Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.
Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, egen bod eller egen parkeringsplass. Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold
§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 4 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.
Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og /hageareal
På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Utvendige blomsterkasser tillates ikke. Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås. Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt. Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Det skal benyttes elektrisk grill eller gassgrill som å avgi minst røyk og lukt, samt er mindre brannfarlig.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer
Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander. Dette innbefatter bl.a. sko, barnevogner og søppelposer. Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdøren til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret. Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.
Postkasseskilt skal ha standard utforming. Første skilt bestilles av styret og kostnader dekkes av sameiet. Endringer bestilles gjennom styret og betales av den enkelte eier. Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.

§ 4.4. Renovasjon
Avfall skal legges direkte i containere i søppelrom. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 4.5. Boder
Beboerne plikter å holde sine egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i bodene.
Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser.

§ 4.6. Garasjeanlegg
Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer,

skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.
Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i garasjen.
All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere. Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.
Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.
Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv.
Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 5. Dyrehold
Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy
§ 6.1. Generelt
Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt. Det skal være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokken 10:00.

§ 6.2. Musikkøving
Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokken 21:00.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong
Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme. Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold
Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboere skader, feil eller

mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden
Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets midlertidige husordensregler. Disse midlertidige Husordensreglene trer i kraft 21. juni 2005, og vil bli lagt fram for endelig vedtak på førstkommende sameiermøte.

Du skal ikke plage andre , du skal være grei og snill,

og for øvrig kan du gjøre som du vil.

V E D T E K T E R
for
Sameiet Maridalsveien Park, org. nr. 988 856 436.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøtet 12.04.2018.

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Maridalsveien Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.04.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 123 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 225, bnr. 127 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonsnummer 123 har rett til, under forutsetning av kjøp av areal, lov til å bygge terrasse på tak over seksjonsnummer 100.

3-2 Bygningsmessige arbeider
(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Vinduer og dører, alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg som fasadekledning, endring av farger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

(2) Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

(3) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-2 (1), 1. og 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.
Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(5) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se videre bestemmelser i husordensreglene.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Sameiet disponerer 64 parkeringsplasser i kjelleren. Disse ligger som fellesareal, iht. oppdelingsbegjæringen. Se vedlegg 1.

(2) 6 plasser er avsatt til gjesteparkering. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av disse.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Eneretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik enerett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Den midlertidige eneretten gjelder fram til 01.01.2039, jf. Eierseksjonsloven §67, siste ledd.

(5) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold og kostnadsfordeling.

(1) De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til.

(2) Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiets styre kan avgjøre nærmere gjennomføring av driften.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Dersom styret har mindre enn fem medlemmer, skal det også velges inn minimum et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen ***av juni.*** Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Valgkomite
(1) Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og velges av årsmøtet for 1 år.

(2) Valgkomiteen skal til det ordinære årsmøtet komme med innstilling til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt tre medlemmer til valgkomiteen.

9-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

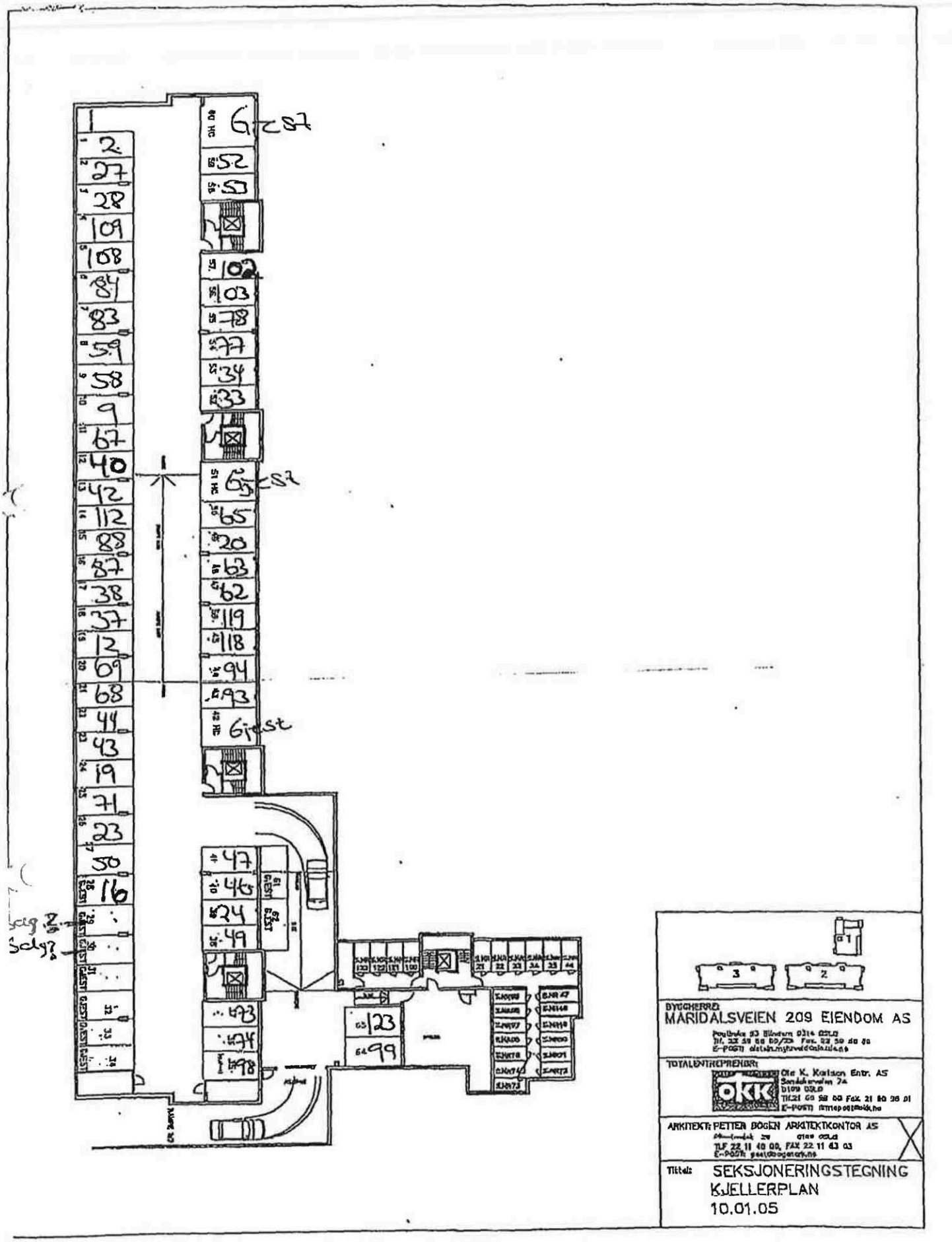
§ 11 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1 til vedtekter for sameiet Maridalsveien 209, Fordeling av garasjeplasser

Følgende seksjoner har rett enerett til bruk av parkeringsplassnummer

P-Plass nr	Seksjon	P-Plass nr	Seksjon
1	2	58	53
2	27	59	52
3	28	64	99
4	109	65	123
5	108		
6	84		
7	83		
8	59		
9	58		
10	9		
11	67		
12	40		
13	42		
14	112		
15	88		
16	87		
17	38		
18	37		
19	12		
20	69		
21	68		
~~22~~	~~44~~		
~~23~~	~~43~~		
24	19		
25	71		
26	23		
27	50		
28	16		
35	98		
36	74		
37	73		
38	49		
39	24		
40	46		
41	47		
43	93		
44	94		
45	118		
46	119		
47	62		
48	63		
49	20		
50	65		
52	33		
53	34		
54	77		
55	78		
56	103		
57	102		

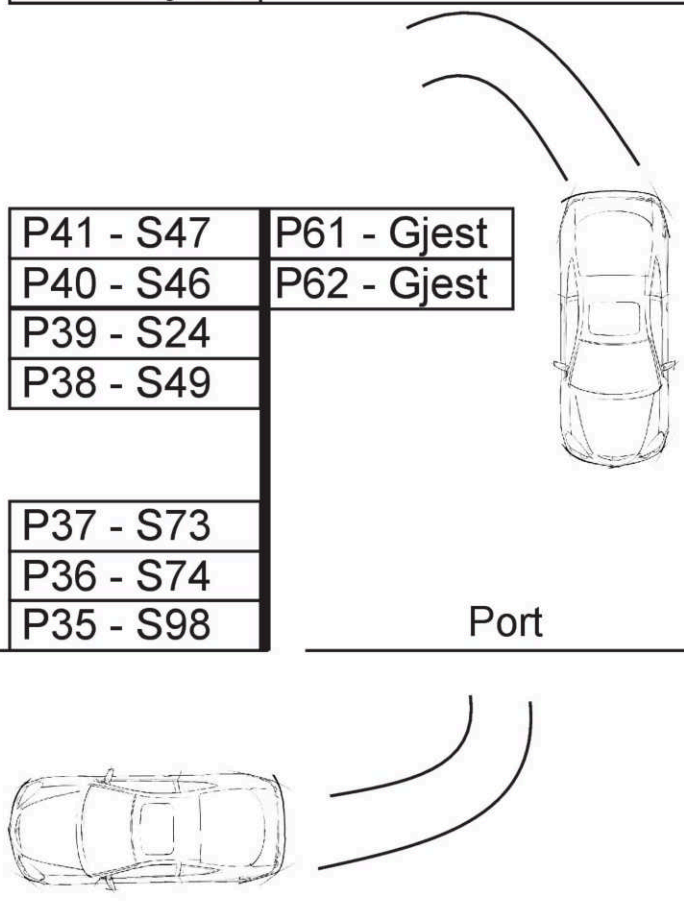

6. etg
52
51
2.
27
28
109
108
89
83
59
58
9
67
40
42
112
88
87
38
37
12
09
68
44
43
19
71
23
50
16
102
03
78
77
34
33
65. etg
20
63
62
119
118
94
93
6. etasje
47
46
24
49
123
99
98
DYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
ARKITEKT: PETTER BØGEN ARKITEKTKONTOR AS
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
KJELLERPLAN
10.01.05

P01 - S2
P02 - S27
P03 - S28
P04 - S109
P05 - S108
P06 - S84
P07 - S83
P08 - S59
P09 - S58
P10 - S9
P11 - S67
P12 - S40
P13 - S18
P14 - S112
P15 - S88
P16 - S87
P17 - S38
P18 - S37
P19 - S12
P20 - S69
P21 - S26
P22 - S44
P23 - S43
P24 - S19
P25 - S71
P26 - S23
P27 - S117
P28 - S113
P29 - S17
P30 - S13
P31 - Gjest
P32 - Gjest
P33 - Gjest
P34 - Gjest

P60 - Gjest
P59 - S52
P58 - S53
P57 - S102
P56 - S103
P55 - S78
P54 - S77
P53 - S34
P52 - S33
P51 - Gjest
P50 - S68
P49 - S20
P48 - S63
P47 - S62
P46 - S119
P45 - S118
P44 - S94
P43 - S93
P42 - Gjest
P41 - S47
P40 - S46
P39 - S24
P38 - S49
P37 - S73
P36 - S74
P35 - S98

P61 - Gjest
P62 - Gjest

P63 - S123
P64 - S77



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7647

Sameiet Maridalsveien Park

Velkommen til årsmøte i Sameiet Maridalsveien Park

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7647

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Videoovervåkning av fellesareal
7. Belysning av uteareal
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Maridalsveien Park

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Solveig Marit Versvik velges til protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 190 000

Sak 6

Videoovervåkning av fellesareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet har hatt hendelser som innbruddsforsøk i garasje og inngangsdører til sameiet. Styret ønsker å redusere sannsynligheten for at dette skjer.

Styret foreslår at vi i samarbeide med leverandør plasserer ut et begrenset antall kameraer i henhold til reglene fra Datatilsynet.

Kameraene vil bare starte opptak ved bevegelser og lagre opptak i en begrenset periode. Ved alvorlige hendelser har politiet myndighet til å se opptaket.

Styret vil revurdere installasjonen om det viser seg å bli uforholdsmessig dyrt.

Kameraovervåking kan både benyttes for å forhindre en hendelse og for å oppklare en hendelse. I de tilfeller kameraovervåking benyttes for å oppklare en hendelse, kan man hente ut opptaket som viser den aktuelle hendelsen og ta vare på det så lenge som det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme rettskrav.

I de tilfeller kameraovervåking benyttes for å forhindre en hendelse, skal opptakene slettes fortløpende, med mindre man har oppdaget en konkret hendelse. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, vil ikke være tillatt. Regler for personvern, lagring og logg for å hente ut opptak vil bli kontrollert av en tredjepart.

Sameiets vedtekter §5-2 (6) opprettes med følgende ordlyd:

«Kameraovervåking tillates på boligselskapets fellesområde hvor det erfaringsmessig er en risiko for innbrudd og for at uvedkommende begår hærverk og/eller tyveri. Overvåkingen skal meldes til Datatilsynet, og tilsynets regler skal følges (herunder skilting, sletting av data, osv.)»

Forslag til vedtak

Installering av kameraovervåking ved anbefalte overvåkingspunkter på sameiets fellesarealer godkjennes.

Sak 7

Belysning av uteareal

Forslag fremmet av:
Carl Henning Biørnstad

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er tidvis svært mørkt ved benkene til venstre for 211B. Like før man passerer gjerdet for å gå mot trappen ned til elva (se vedlagte bilder). Det er satt opp lyktestolper fra søppelskuret og noen meter bort, men ikke der det kanskje er størst behov for det. En lyktestolpe til (på linje med de andre) hadde vært optimalt.

Det er i hovedsak fire grunner til hvorfor det er et behov for mer belysning i dette området. For det første brukes denne passasjen/stien av flere til å komme seg ned til turområdet ved elva. Uten belysning er det krevende å manøvrere seg her, og med mer belysning hadde det også blitt opplevd som tryggere.

For det andre er dette området et fint sted å sitte i sommerhalvåret. Det er satt ut benker og bord i dette området, men å sitte der begrenses til timene på dagtid.

De to siste grunnene er kanskje de viktigste hva gjelder trivsel i sameiet vårt. Området rundt dette gjerdet har blitt offer for mye forsøpling de siste årene, der vi også har opplevd at noen stadig gjør fra seg under trærne der. Med mer belysning kan vi forhåpentligvis sette en endelig stopper for dette. Den siste grunnen henger også sammen med det siste, men handler om at dette området stadig blir brukt som hasj-røykehjørne. Dette er både uhyggelig for folk som går der, i tillegg til at det ofte fører til en distinkt lukt på flere balkonger.

For å konkludere, så mener jeg at det er et stort behov for mer belysning i dette området, og jeg ønsker derfor at dette skal behandles i det kommende årsmøtet 8. mai.

Styrets innstilling

Styrets vurdering

Styret synes forslaget er godt, og at det også kan vurderes om det er andre områder i sameiet det med fordel kunne settes opp mer lys. Styret ønsker å vurdere ulike løsninger i samråd med Abildsø Elektriske som vi har avtale med, men samtidig se dette opp mot kostnadene. Sameiet står overfor betydelige vedlikeholdsutgifter framover blant annet til garasjearealet, og dette må sees også mot dette og andre utbedringer i fellesarealene. Styret foreslår derfor at det vurderes ulike løsninger og kostnader for dette. Dersom kostnadene viser seg å

være betydelige foreslår Styret at dette fremmes som en sak på neste årsmøtet slik at sameierne kan diskutere dette. Dersom kostnadene ikke er store vil dette kunne tas umiddelbart.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Belysning av uteareal
- Mot Belysning av uteareal

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagsstillers vedtak: Oppføring av belysning av område godkjennes.

2. Styrets alternative vedtak: Styret bes om å vurdere ulike løsninger, og kostnader for disse, for bedre belysning blant annet i arealet mellom 211 B og gangvei/trapp ned til Akerselva. Dersom kostnadene blir betydelige vil dette fremmes som egen sak for behandling på neste årsmøte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Eliane Wergeland trekker seg. Styremedlem Ivar Versvik stiller til valg for en ny toårsperiode. To nye kandidater stiller til valg som styremedlem til to ledige plasser.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Thea Nilsen

  Hilde Thea Nilsen bor i 211A og har bodd i sameiet siden det var helt nytt i 2005. Hilde Thea trives godt her. Til daglig jobber hun på Ullevål sykehus som rådgiver. Hilde Thea ønsker å være med å bidra til at vi har et godt og trygt sted å bo og ser frem til å være med i prosessen med vedlikehold og oppgradering av sameiet.
- Ivar Versvik

  Stiller til valg for en ny periode i sameiet.
- Ole Dyre Hesledalen

  Ole Dyre Hesledalen kjenner sameiet og bygningene godt og har bistått styret med ulike praktiske gjøremål. Han har erfaring fra eiendomsdrift og oppfølging av leverandører/vedlikeholdspartnere.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elen Richter Alstadheim	Maridalsveien 211 A
Styremedlem	Petter Haagensen	Maridalsveien 207
Styremedlem	Ivar Versvik	Maridalsveien 207
Styremedlem	Eliane Wergeland	Maridalsveien 211 A

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Maridalsveien Park
Sameiet består av 125 seksjoner.
Sameiet Maridalsveien Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988856436, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 127

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Maridalsveien Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid siden årsmøte i 2023

Styret gjør oppmerksom på at kommunikasjon med eiere gjøres per e-post. Det er derfor viktig at alle eiere registrerer seg i Vibbo og sjekker at e-postadresse er oppdatert. Det ligger mye nyttig informasjon ute på nettsiden til sameiet. Sittende styre består av 4 medlemmer og ingen varamedlemmer. Ifølge vedtektene skal styret bestå av 3-5 personer.

Siden forrige årsmøte har Styret fulgt opp diverse drift og vedlikehold på heis, elanlegg, ventilasjon og bygg. Det er installert elektronisk dørlås i ytterdører og garasjeport og lys i nedkjøring til garasje.

Styret har etter vedtak på siste årsmøte igangsatt arbeidet med reseksjonering av garasjeplassene. Etter å ha fått bekreftet sammenheng med seksjonsnummer og garasjeplass og underskrifter av eiere, er nå dokumentene oversendt advokat som vi ta prosessen med reseksjonering til tinglysing.
Dette vil ta ca tre måneder dersom alt blir funnet i orden. Kostnadene knyttet til dette vil bli fordelt på eiere av garasjeplasser etter gjennomført seksjonering.

Angående sak 4B behandlet på årsmøte i 2023 om salg av takareal til utvidelse av takterasse til seksjon 123, jf §3.1 (3) i sameiets vedtekter: det ble i etterkant av vedtaket oppdaget at dette arealet allerede tilhørte seksjon 123, og at vedtaket dermed ble fattet på feil premisser. Vedtaket innebar at seksjon 123 som vederlag for arealet bekostet ny takpapp på dette arealet i sin helhet. Iom at arealet allerede tilhører seksjonen er det ikke rimelig at seksjon 123 bekoster dette i sin helhet, da dette er en kostnad sameiet uansett ville måtte dekket når takpapp skal skiftes. Ut fra tilstand, forventet levetid og planlagt vedlikehold er det å forvente at dette ville måtte skjedd i løpet av en femårsperiode. Styret har blitt enige med seksjonseier om en kostnadsfordeling der sameiet dekker 70 prosent av kostnaden og seksjonseier det resterende, dvs en kostnad på anslagsvis 53 000 kroner.

Styret har i løpet av perioden hatt 5 styremøter. I tillegg har styret hatt mye kontakt per e-post og telefon, og hatt kontakt med beboere, eiere, eksisterende og nye leverandører og eksterne kontakter. Vi har hatt dugnad med godt oppmøte og stor innsatsvilje. Tusen takk til alle dere som stiller!

Som tidligere informert om, må vi forvente økende vedlikeholdsbehov framover. Styret valgte å ikke øke husleien for 2023, men økte husleien med 8 prosent fra 1. januar 2024. Det vil gjøre det mulig å bygge opp mer egenkapi tal til nødvendig vedlikehold. Obos OpenNet har også informert om at månedskostnad vil øke med 20 kroner, som også vil legges til på eieres faktura. I tillegg kommer økte rentekostnader på lån. Vi vil gjeninnføre årlig innbetaling for de som har garasjeplass, for å dekke kostnader til feiing og vasking mm. Av vedlikehold vil Styret prioritere utbedringer i garasje. I samarbeide med Øyvind Moen er det gjort målinger i garasjegulv som viser høye nivåer av salt med korrosjon på armering i gulvet. Dette skyldes salting av vei og snø som blir med bilene inn i garasjen. Samtidig er det konstatert vanninntrengning i garasjen, noe som forverrer situasjonen. Det er derfor pigget opp slisser i gulvet ved gjesteparkering, og tettet med forskjellige midler slik at en kan vurdere hva som bør brukes. Styret vil i samråd med Øyvind Moen vurdere videre løp for begge problemene. Kostnadene til utbedring kan bli betydelige.

Styret oppfordrer ellers beboere til å engasjere seg i sameiets ve og vel. Still gjerne til styreverv, men det er mulig å ta i et tak uten å sitte i styret også. Har du gode ideer til ting som bør gjennomføres og lyst til gjøre det, ta kontakt med styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 241 850.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 330 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Maridalsveien Park.

Lån
Sameiet Maridalsveien Park har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: LMC53-I1KX0-3FLNE-WTVZM-PYCGI-0OL4A

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LMC53-I1KX0-3FLNE-WTVZM-PYCGI-0OL4A

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-27 12:50:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LMC53-I1KX0-3FLNE-WTVZM-PYCGI-0OL4A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK
ORG.NR. 988 856 436, KUNDENR. 7647

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 626 624	4 409 724	4 630 000	4 873 000
Ladeinntekter EL-bil	3	77 760	0	60 000	50 000
Andre inntekter	3	2 313	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 706 697**	**4 409 724**	**4 690 000**	**4 923 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-25 380	-26 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-180 000	-180 000	-190 000
Gaver		-3 060	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 039	-16 369	-4 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-174 065	-167 348	-178 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-149 325	-160 492	-100 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-657 941	-1 935 649	-1 034 000	-1 330 000
Forsikringer		-183 304	-170 039	-182 000	-201 000
Kommunale avgifter	9	-868 934	-735 686	-840 000	-994 000
Energi/fyring	10	-206 999	-183 334	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 444	-41 574	0	-257 000
Andre driftskostnader	11	-311 592	-261 982	-294 000	-314 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 037 493**	**-3 877 853**	**-3 058 000**	**-3 831 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 669 204**	**531 871**	**1 632 000**	**1 092 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 460	1 422	0	0
Finanskostnader	13	-852 322	-806 374	-827 000	-837 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-847 862**	**-804 953**	**-827 000**	**-837 000**
ÅRSRESULTAT		**821 342**	**-273 082**	**805 000**	**255 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-273 082		
Reduksjon udekket tap		821 342	0		

SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK
ORG.NR. 988 856 436, KUNDENR. 7647

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 157	3 186
Driftskonto OBOS-banken		658 232	374 045
Driftskonto OBOS-banken II		3	2
Skattetrekkskonto OBOS-banken		75	75
Sparekonto OBOS-banken		1 785	1 738
SUM OMLØPSMIDLER		**672 252**	**379 047**
SUM EIENDELER		**672 252**	**379 047**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-21 830 845	-22 652 188
SUM EGENKAPITAL		**-21 830 845**	**-22 652 188**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 072 696	22 840 028
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 072 696**	**22 840 028**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 880	89 397
Leverandørgjeld		238 327	97 282
Påløpte renter		74 900	4 632
Påløpte avdrag		64 400	0
Annen kortsiktig gjeld	16	-105	-105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**430 402**	**191 206**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**672 252**	**379 047**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Maridalsveien Park

Elen Richter Alstadheim Ivar Versvik Petter Haagensen

Eliane Wergeland

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 042 192
Lån	1 278 732
Kabel-TV	253 500
Garasjeleie	43 200
Parkeringsleie	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 629 624**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 626 624**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter elbil	77 760
Andre ladeinntekter	2 313
SUM ANDRE INNTEKTER	**80 073**

Ladeinntekter elbil motsvares av utgifter til lading, se note 10

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 039.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, seksjonering av garasjeareal	-17 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
Øyvind Moen AS	-122 344
Haug og blom-bakke AS	-6 950
SUM KONSULENTHONORAR	**-149 325**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 796
Drift/vedlikehold elektro	-63 621
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 422
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 159
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 823
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-295 734
Kostnader dugnader	-9 387
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-657 941**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-448 566
Renovasjonsavgift	-420 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-868 934**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Dette inkluderer kostnader til elbillading, motsvares av inntekter, se note 3.

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 901
Vaktmestertjenester	-170 706
Renhold ved firmaer	-102 980
Andre fremmede tjenester	-3 848
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 362
Andre kontorkostnader	-1 098
Telefon, annet	-792
Porto	-1 338
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 590
Velferdskostnader	-4 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-311 592**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 419
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	994
SUM FINANSINNTEKTER	**4 460**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-720 381
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 941
SUM FINANSKOSTNADER	**-852 322**

NOTE: 14

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.10.2026.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-23 575 000	
Nedbetalt tidligere	3 039 319	
Nedbetalt i år	557 749	
		-19 977 932
OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Økning i 2022	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	195 653	
Nedbetalt i år	209 583	
		-2 094 764
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 072 696**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**105**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK(22572) med polisenummer 6635380. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 8.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.24
Selskapsnummer: 7647 **Selskapsnavn:** Sameiet Maridalsveien Park

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

Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Solveig Marit Versvik velges til protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 190 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Videoovervåkning av fellesareal

Installering av kameraovervåking ved anbefalte overvåkingspunkter på sameiets fellesarealer godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Belysning av uteareal

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For belysning av uteareal

☐ Mot belysning av uteareal

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslagsstillers vedtak: Oppføring av belysning av område godkjennes.

☐ Styrets alternative vedtak: Styret bes om å vurdere ulike løsninger, og kostnader for disse, for bedre belysning blant annet i arealet mellom 211 B og gangvei/trapp ned til Akerselva. Dersom kostnadene blir betydelige vil dette fremmes som egen sak for behandling på neste årsmøte.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Hilde Thea Nilsen
- ☐ Ivar Versvik
- ☐ Ole Dyre Hesledalen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Organisasjonsnummer: 988856436
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:30, Nydalen videregående skole, auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Elen Richter Alstadheim ble foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland (OBOS) ble foreslått som protokollfører og Jørg Michael Gjestvang ble foreslått som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Haagensen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Petter Haagensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Sagafos

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tor Sagafos

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
David Sanchit Bleken Torhaug

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
David Sanchit Bleken Torhaug

Oversiktskart

Adr.: Maridalsveien 211 A

Bydel : SAGENE

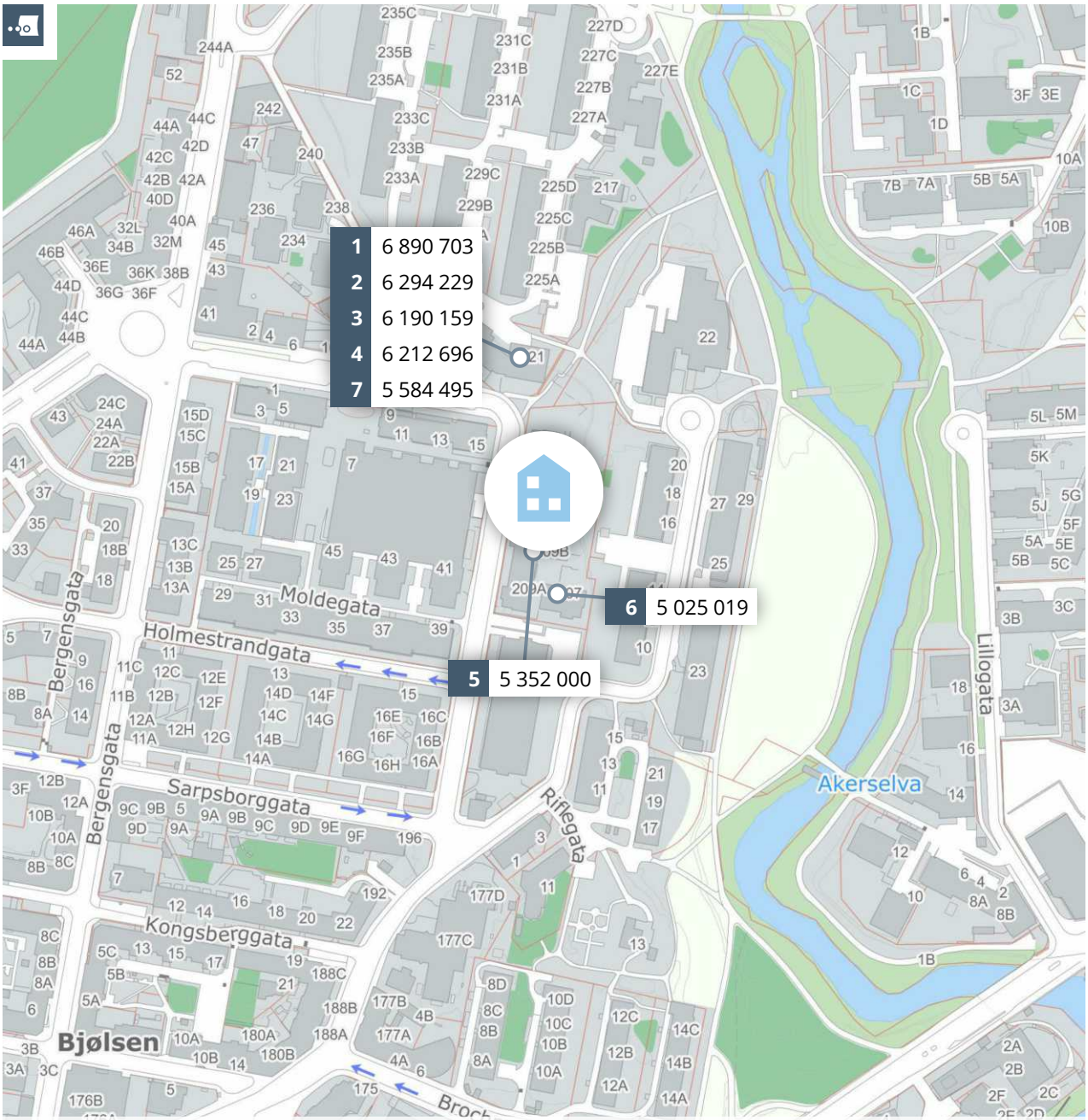
Gnr bnr : 222 / 127

Skolekrets (2020/2021): Bjølsen



Dato: 29.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Meglers verdivurdering

MARIDALSVEIEN 211 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 07.10.2025

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: Stian Storlien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maridalsveien 211 A, 0469 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 222 BNR 127 FNR 0 SNR 57 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 6

Verdivurdert til

4 450 000

144 760	4 594 760	112 067
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 004
Formue	4 739
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Maridalsveien 221 54 m² 2006 5. etg 2 sov	24.03.2025	6 390 000	**6 800 000**	90 703	6 890 703	**127 606**
2	Maridalsveien 221 54 m² 2006 4. etg 2 sov	23.09.2025	6 150 000	**6 170 000**	124 229	6 294 229	**116 560**
3	Maridalsveien 221 55 m² 2006 1. etg 2 sov	20.05.2025	5 900 000	**6 100 000**	90 159	6 190 159	**112 548**
4	Maridalsveien 221 53 m² 2006 1. etg 2 sov	06.05.2025	4 850 000	**5 375 000**	837 696	6 212 696	**117 221**
5	Maridalsveien 209 B 41 m² 2005 4. etg 1 sov	01.07.2024	4 700 000	**5 200 000**	152 000	5 352 000	**130 537**
6	Maridalsveien 207 40 m² 2005 4. etg 1 sov	05.11.2024	4 550 000	**4 875 000**	150 019	5 025 019	**125 625**
7	Maridalsveien 221 43 m² 2006 5. etg 1 sov	16.04.2025	5 200 000	**5 400 000**	184 495	5 584 495	**129 872**

Lys og gjennomført 2-roms i bygg fra 2005 med heisadkomst. Boligen har store vindusflater, samt adkomst til stor og usjenert balkong som gir gode, innvendig lys- og solforhold. Her bor du tilbaketrukket, samtidig med nærhet til alt du trenger av butikker, parker og kollektivtransport. Bi Nydalen, Sagene etc like ved.

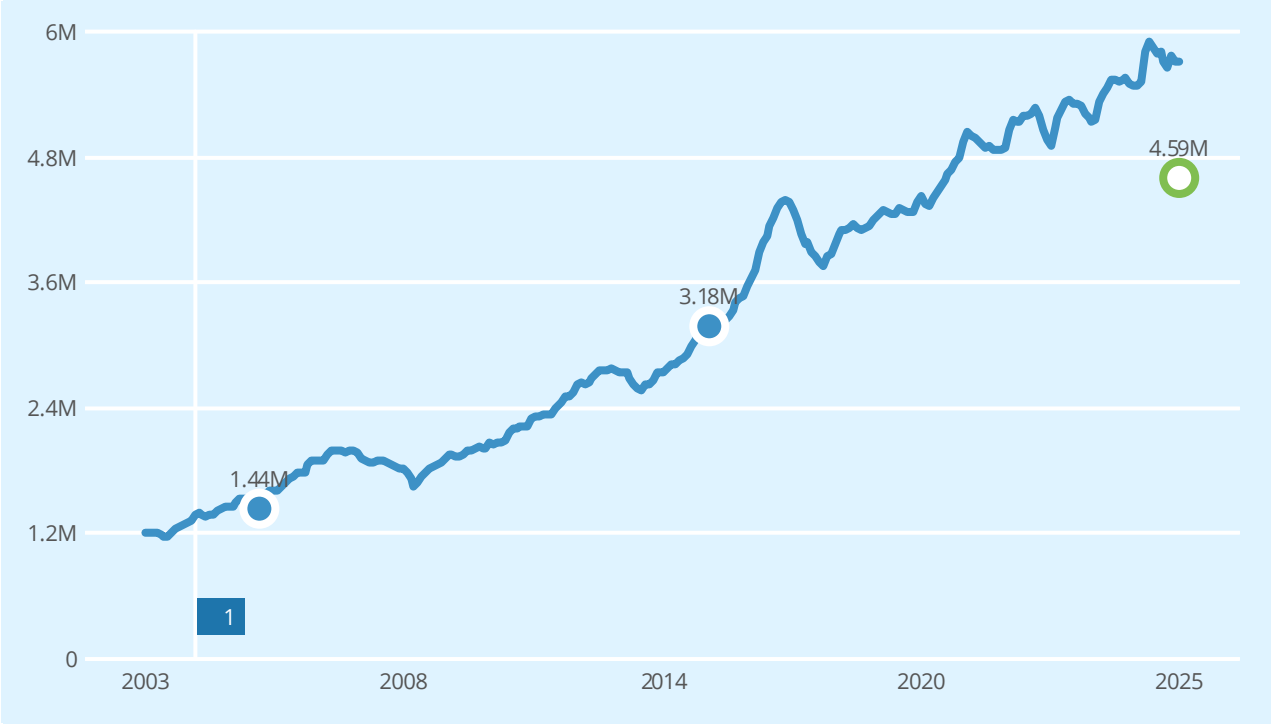
- Romslig planløsning og gode møbleringsmuligheter
- Herlig balkong på 12 kvm med gode solforhold
- Delikat stue med tidløse fargevalg & parkett på gulv
- Stilrent kjøkken med hvitevarer inkludert
- Tidløst bad med opplegg for vaskemaskin
- Romslig soverom med garderobeskap
- Innbydende entré med dørcallinganlegg og garderobeskap
- Mulighet for garasjeleie ved ledighet
- Kjellerbod på 3,8 kvm
- Lave felleskostnader m/internett inkl

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

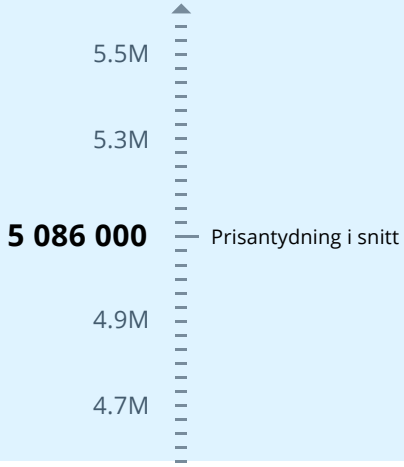
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.08.2017		07.08.2017	-	160 586	-	160 586	2
15.06.2015	23.06.2015	17.08.2015	2 900 000	3 175 000	-	3 175 000	
25.07.2005		25.07.2005	-	1 440 000	-	1 440 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

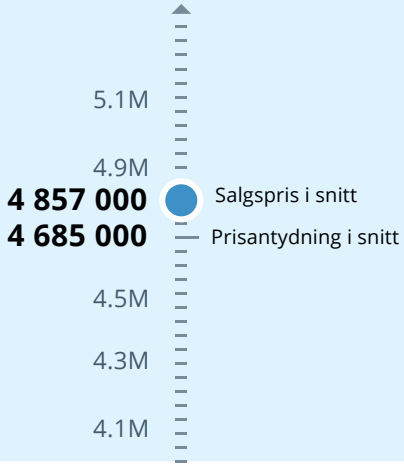


Annonsene har i snitt ligget ute i

34
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

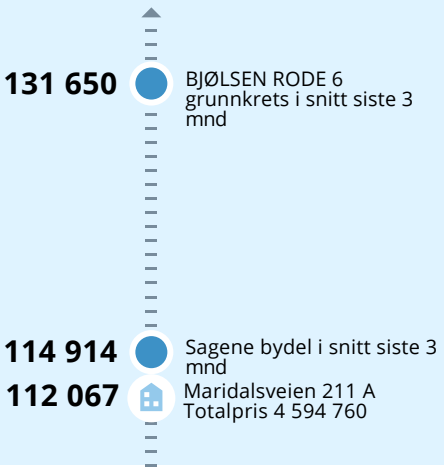


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Dato: 29 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200301753-66 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 209	Eiendom:	222/127/0/0
Tiltakshaver:	SiO, Studentskipnaden i Oslo	Adresse:	Postboks 94 Blindern, 0314 OSLO
Søker:	Petter Bogen Arkitektkontor AS	Adresse:	Pilestredet 29, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 209

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

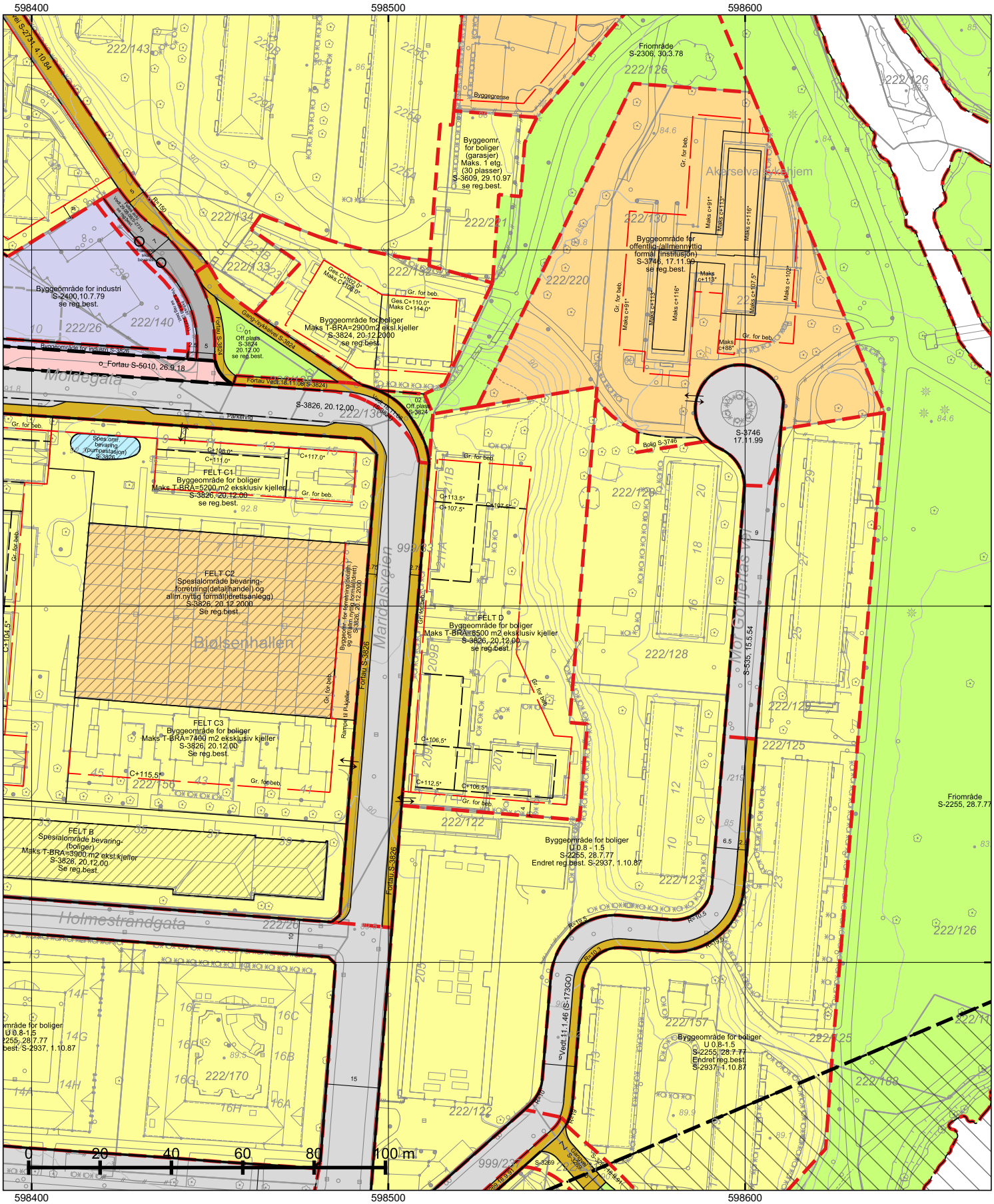
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147945/ 86519933
Adresse: Maridalsveien 211
Gnr/Bnr: 222/127

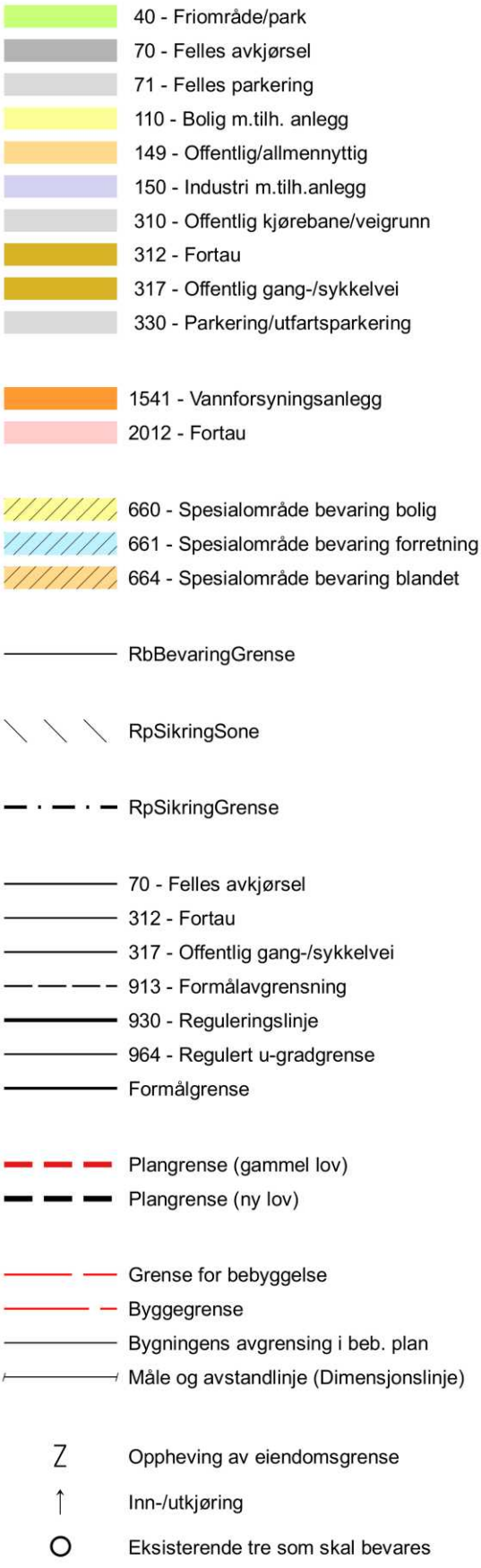
Deres ref.:
Kommentar:

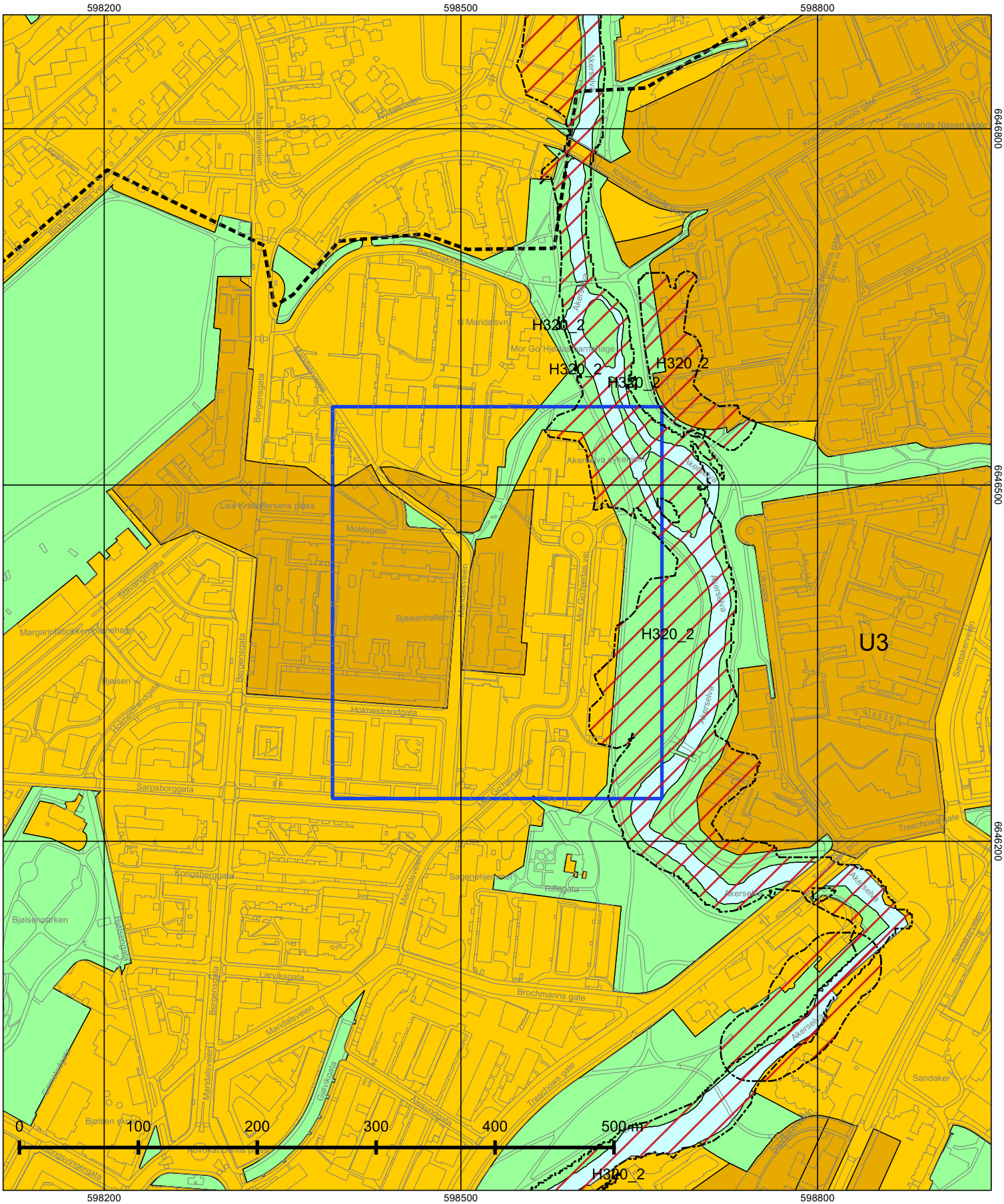
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598400
598500
598600
6646500
6646400
6646300
FELT C1
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=5200 m2 eksklusiv 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 ekst.kjeller
S-3826, 20.12.00
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=6500 m2 eksklusiv 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
Byggeområde for industri
S-2400,10.7.79
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=2900m2 eksl.kjeller
S-3824, 20.12.2000
se reg.best.
Byggeområde for
offentlig-/allmennyttig
formål (institusjon)
S-3746, 17.11.99
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=6500 m2 eksklusiv kjeller
S-3826, 20.12.00
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA=7400 m2 eksklusiv 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
Byggeområde for boliger
U 0.8-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147945/86519933
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3826

Endret reguleringsplan med reg.bestemmelser for Moldegata 1 og Maridalsveien 209 regulert til:boliger,industri,spesialområde bevaring:boliger,forretning(detaljhandel),all.nyttig formål (idrett),trafikk:vei,fortau,parkering, felles avkjørsel

Vedtaksdato: 20.12.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199906920
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 692099

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for MOLDEGATA 1, MARIDALSVEIEN 209, BJØLSEN STUDENTBY gnr.222 bnr.26 mfl

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99040.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for industri
- Spesialområde bevaring (boliger)
- Spesialområde bevaring - forretning (detaljhandel) og allmennyttig formål (idrettsanlegg)
- Spesialområde bevaring (pumpestasjon)
- Fellesområde (felles avkjørsel)
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, parkering).

§ 3. Generelt

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og maks gesimshøyder/ byggehøyder. Det tillates utover dette med maks 3 m takoppbygg for heis og tekniske innredninger dersom dette gir en god estetisk avslutning av bygget. Mindre avvik fra grense for bebyggelse og angitte cotelinjer kan tillates såfremt det oppnås gode estetiske helhetsløsninger. Hva som er mindre avvik avgjøres av Plan- og bygningsetaten. Balkonger tillates trukket 1,5 m ut fra veggliv med fri høyde underkant balkong minst 3,0 m mot offentlig vei.

§ 4. Byggeområder

Felt A

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer, toppetasje skal tilbaketrekkes min 3,0 m mot øst og mot nord som vist på planen. For nordvestre hjørnebygg kan bebyggelsen oppføres som et tårnbygg i inntil 12 etasjer. Det tillates begrenset tilknytning mellom bygningene i form av gangbroer.
Det kan innpasses forretninger og strøkstjenende virksomhet i 1. etasje mot Moldegata.
Maks T-BRA=14800 m2 eksklusiv kjeller.

Det tillates oppført et tilbygg for bevertning inntil busshallens vestgavl. Tilbygget tillates i maks en etasje og maks 5 m utstrekning fra eksisterende gavlvegg. Tilbygget skal ha en bueform med et paviljongpreg.

Felt C1

Bebyggelse kan oppføres i inntil 6 etasjer, toppetasje skal tilbaketrekkes min 3,0 m mot nord som vist på planen. Bygning i nordøstre hjørne kan oppføres i inntil 8 etasjer.
Strøkstjenende virksomhet kan etableres i 1. etasje. Studentboliger skal sikres egen atkomst uavhengig av forretningsarealer.
Maks T-BRA=5200 m2 eksklusiv kjeller.

Felt C3

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer.
Maks T-BRA=7400 m2 eksklusiv kjeller.

Felt D

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 5 etasjer med hjørnetårn i nord og syd i inntil 7 etasjer. Underetasje kan innpasses, hvor det kan etableres parkering, men fasaden må ikke få et skjemmende avlukket preg mot vest.
Maks T-BRA=6500 m2 eksklusiv kjeller.

Byggeområde for bolig

Området nord for Bergensgata 15 tillegges reguleringsplan S-2255 med tilhørende bestemmelser.

Byggeområde for industri

Området tillegges reguleringsplan S-2400 med tilhørende bestemmelser.

§ 5. Spesialområde bevaring

Felt B

Eksisterende verkstedbygg skal bevares. Ved utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det

opprinnelige eksteriør i hovedsak opprettholdes, eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Det tillates bygningsmessige endringer som tilpasses boligformålet, som innebærer at nye vinduer og dører samt konstruksjon og tak kan skiftes innenfor bygningens uttrykk mht form, proporsjoner og materialer. Ved utskiftning av vinduer skal det tilstrebes å benytte tilsvarende inndeling, materialbruk og uttrykk som eksisterende bebyggelse, og det må tilpasses bygningens stil og egenart. Innvendig kan det etableres nye dekker og konstruksjoner.
Maks T-BRA=3900 m2 eksklusiv kjeller.

Felt C1
Eksisterende bensinstasjonstak/ pumpetak skal bevares.

Felt C2
Eksisterende busshall skal bevares. Ved utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det opprinnelige eksteriør i hovedsak opprettholdes. Ved riving av tilliggende bygninger kan det etableres nye fasader tilpasset formålet. Bygningens uttrykk mht form, proporsjoner og materialer skal ivaretas.
Innvendig kan det etableres nye dekker og konstruksjoner.
Det kan etableres inntil 3000 m2 forretningsarealer i 1.etasje. I tillegg kan det innpasses inntil 500 m2 med bevertning/strøkstjenende virksomhet som kan anses som en naturlig del av virksomhetene i planområdet.
Det kan etableres og oppføres areal til idrettsformål som idrettshaller, treningsstudioer ol. inne i eksisterende busshall.
Etasjehøyder tilpasset formål kan være fra 3,0-12,0 m.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Utomhusplan

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak for et felt eller deler av et felt sendes inn utomhusplan for hele feltet. Moldegata 1 (felt A, B, og C) skal ha samlet utomhusplan. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye høydekoter, gangareal med trapper og ramper, arealer for opphold/lek, sykkelparkering og parkeringsplasser, beplantning, belysning, benker, murer og lignende. Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Arealet mellom grense for bebyggelse og Moldegata skal opparbeides grønt, og det skal etableres en trerekke langs fasaden.

Rekkefølgebestemmelser
Utomhusarealene skal opparbeides i takt med den etappevise utbyggingen. Alle utomhusarealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for den siste utbyggingen.
Opparbeidelse av alle offentlige arealer innenfor de to planområdene for Moldegata 1 og Maridalsveien 221 skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse.

§ 7. Estetikk

Bebyggelsen skal utformes i forhold til et helhetlig grep, med gode proporsjoner og med variasjoner i detaljering.
Det skal gjøres bruk av bestandige materialer med gode materialkvaliteter.

§ 8. Fellesområder

Felles avkjørsel tillegges reguleringsplan S-2731, og underlegges gjeldende bestemmelser i denne planen.

§ 9. Parkering

Det skal opparbeides parkering i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm under terreng med nødvendige plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Dersom det ved tidspunkt for søknad om tiltak kan dokumenteres at boligene vil bli brukt studentboliger, kan kravet til parkeringsdekning settes ned til min. 0,1 plasser pr. hybel og min. 0,4 pr. familiebolig (2 rom eller mer).
Det skal dimensjoneres sykkelparkeringsplasser til 0,8 pr. hybel/bolig for alle feltene.

§ 10. Atkomst

Hovedatkomst til Moldegata 1 skjer fra Moldegata som vist med piler på planen. I tillegg tillates nødvendig inn- og utkjøring fra Moldegata og fra Maridalsveien til alle felt for brannbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler ol. Varelevering/renovasjon for næringsdelen får atkomst fra Maridalsveien til felt C2 dersom dette kan løses med snumulighet på egen grunn. I motsatt fall må varelevering skje ved kantstensparkering.

Eksisterende nedkjøringsrampe fra Maridalsveien skal kunne opprettholdes som biatkomst til kjeller. Atkomst til parkering under bebyggelsen/terreng for Maridalsveien 209 skal være fra Maridalsveien som vist med piler på planen.

§ 11. Forurensning

Krav til sikring mot støy skal være i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Dersom grensene overstiger dette skal det støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, planløsning osv.
Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.
Likeledes skal luftforholdene tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport Anbefalte faglige normer for inneklima (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Storlien
MARIDALSVEIEN 211A

Dato: 29.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519933
8780810

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 127

Vi viser til bestilling av 20250929 for MARIDALSVEIEN 211A.

GNR. 222 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.09.1938.

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

5358 m²

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

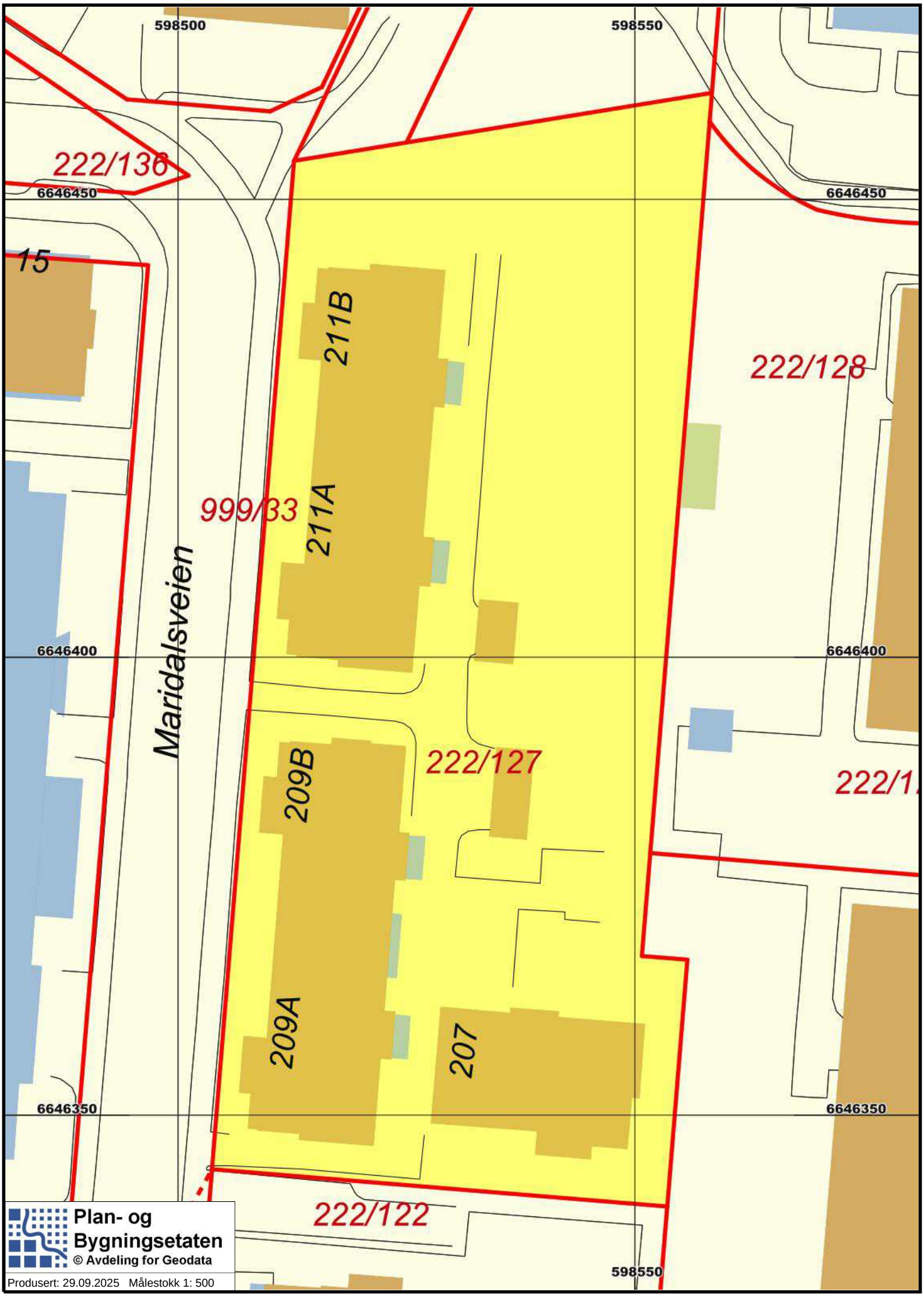
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598500
598550
222/136
6646450
6646450
15
211B
222/128
999/33
211A
Maridalsveien
6646400
6646400
209B
222/127
222/1
209A
207
6646350
6646350
222/122
598550
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.09.2025 Målestokk 1: 500

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 211A, 0469 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 127, Snr. 57, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251050

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Stian Storlien

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 034

E-post: stian.storlien@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.
