NORDVIK

Maridalsveien 64C

2 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 64C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.02.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomført og utrolig fin 3-roms med vestvendt balkong, originale tregulv og nydelig utsikt mot trehusbebyggelse.

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**6 764 876,-**
Fellesgjeld	**255 284,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 222,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

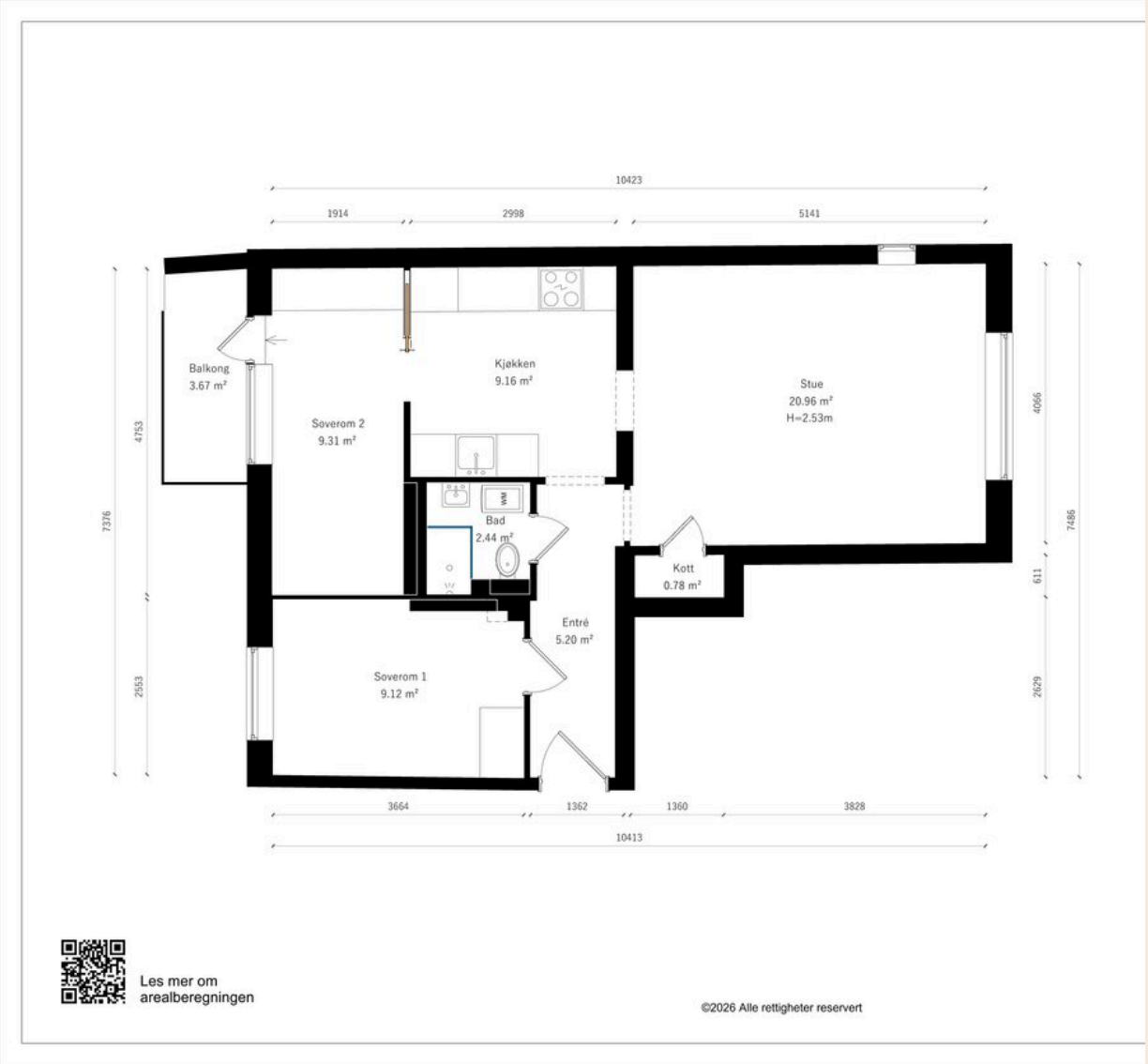
MARIDALSVEIEN 64C
Presentert av Vilde Nadden

En utrolig fin, lys og sjarmerende 3-roms leilighet i et veldrevet borettslag. Leiligheten er gjennomgående med herlig utsikt mot sjarmerende trehusbebyggelse på den ene siden og vestvendt balkong mot bakgård på motsatt side. Dette er virkelig et fint sted å bo!

Videre har leiligheten mange gode kvaliteter som blant annet originalt tregulv, solrik balkong, kjøkken fra 2020 og en gjennomtenkt planløsning. Her får man to gode soverom, men samtidig to store oppholdsrom med tilknytning til hverandre. Som om ikke det var nok har man i tillegg en balkong som fungerer som en forlengelse av leiligheten om sommeren. Et perfekt sted å nyte måltider, kaffekoppen eller en drink mens man nyter den hyggelige utsikten mot bakgård.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 10 kvm




There's no place like home





















Balkongen er vestvendt og fungerer som en forlengelse av leiligheten. På grunn av sin lune og fine beliggenhet, bruker selger balkongen fra tidlig vår til sen høst.





Balkongen tidlig vår/sommer. I følge selger er det sol her fra ca. 13:00-20:00 om sommeren.

Utrolig hyggelig å våkne opp til denne utsikten fra soverommene om våren.







Naturlig plass til dobbeltseng og nattbord i motsatt ende av rommet.





Soverom II er av god størrelse med god plass til oppbevaring i stort garderobeskap.

Det andre soverommet er også av god størrelse med god plass til nattbord, dobbeltseng og skap.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0017/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 64C, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 166 i Oslo kommune
Andelsnr 56 i Maridalsv 64 Borettslaget, org.nr. 948818221

Selger
Fanny Tandberg Falkenberg

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
255 284,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 755 284,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 092,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 764 876,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 774 376,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré/gang, soverom I, soverom II, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 3.6 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Loftsbod på ca. 5 kvm. Kjellerbod på ca. 5 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Balkongen og leiligheten har gode sol- og lysforhold. I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 13:00 til rundt 20:00 om sommeren.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på balkong/uteområde. Interessenter bør alltid undersøke lys- og solforhold godt selv på visning dersom det er viktig for dem.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og består av: Gang, to soverom, separat kjøkken, stue og bad. Utgang fra soverom II til en herlig og solrik balkong. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 5 kvm.

Enkel tilgang til en herlig og frodig bakgård med flotte

uteområder, gressplen, beplantning, utemøbler m.m.
Det er sykkelstativ i bakgård og sykkelrom i oppgang A, F og J som alle kan disponere.
Eget rom til barnevogn i oppgang F.

I tillegg har borettslaget enkelt treningsrom, snekkerverksted, vaktmesterbod og hagebod: som kan benyttes av beboere. Se bilder i annonse.

Standard
GANG
Innbydende og lyst inngangsparti med inngang til de fleste rom, samt god plass til oppheng av ytterjakker og plassering av sko. Porttelefon montert på vegg. Originalt tregulv og malte vegger. Sikringsskapet er i gangen. Trappeoppgangene har nylig blitt pusset opp og gir et godt førsteinntrykk når man kommer inn i bygget.

STUE
En utrolig hyggelig og romslig stue med nydelig utsikt over trehusbebyggelsen rett bak bygården. Rommet er rektangulært og har vindusflater på hele to sider som gir fin utsikt og gode lysforhold. Naturlig plass til sofa, TV-benk og spisebord. Stor åpning mot kjøkken som både er sosialt og praktisk. Pent, originalt tregulv og malte vegger.

KJØKKEN
Tidløst og hyggelig kjøkken med direkte adkomst til stuen, noe som er både praktisk og sosialt! Selgers ord om planløsningen:
Leilighetens planløsning er utrolig smart. Det at kjøkkenet er plassert i midten gjør den veldig sosial. Når jeg har middagsgjester pleier vi ofte å starte med en drink der, før vi trekker inn i stua. Jeg liker at kjøkkenet er i umiddelbar nærhet til stua, men ikke i samme rom. Jeg har ikke sett lignende leiligheter i borettslaget med denne planløsningen, noe som gjør leiligheten ganske unik.

Kjøkkeninnredning fra 2020 som består av hvite, glatte fronter med integrerte håndtak og laminat benkeplater. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kum med blandebatteri. Ventilator med kullfilter over koketopp.

TO SOVEROM
Leiligheten har to romslige soverom som begge vender mot bakgård. Begge rommene har store vindusflater, generøs takhøyde og hyggelig utsikt. Plass til garderobeskap, nattbord og dobbeltseng på begge rommene. Rommene ligger med litt avstand fra hverandre, noe som er meget praktisk hvis man for eksempel er to venner eller søsken som vil kjøpe for å bo der sammen. Det ene soverommet har utgang til en herlig balkong som vender mot bakgård.

Selgers ord: Selv om det er stille på begge sider av leiligheten, er det fint at begge soverom er vendt ut mot den rolige bakgården.

BALKONG
Balkongen fungerer som en forlengelse av leiligheten om sommeren. Her har man gode solforhold med sol fra omtrent 13:00-20:00 om sommeren. Opplysning gitt av selger. Plass til diverse utemøbler og beplantning på balkongen. Fin utsikt mot indre gårdsrom som er en grønn oase om sommeren. Selgers ord: Det å nyte måltider, kaffekopper og drinker her er helt fantastisk. Den er såpass lun og fin at sommeren oppleves som et halvår og ikke et kvartal.

BAD
Tidløst bad som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2008. Badet består av toalett, dusj med innfellbare dusjdører og servant. Opplegg/plass til vaskemaskin. Speil på vegg, downlights i tak og gulvvarme. Noen leiligheter har utvidet badet inn mot soverommet for å få større bad. Konferer med megler for mer informasjon.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
I 2020 ble leiligheten betydelig oppgradert. Det ble installert nytt kjøkken og det ble etablert to soverom. I den anledning ble det satt inn ny vegg med skyvedør mellom kjøkken og soverom 2. Rør ble flyttet av rørlegger og elektriker installerte nytt sikringsskap og mer kurs i leiligheten. Det ble etablert nye kontakter i hele leiligheten og dimming på alle lys. Alle gulver ble slipt av en profesjonell gulvslipper. På badet ble det installert glassdører i dusjen av håndverkere.

Se tilstandsrapport og borettslagets vedlikeholdsoversikt for flere detaljer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? Svar: 5. august 2020.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007/08. Arbeidet ble utført av Brødrene Bastiansen - sluttattest: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200703045 Dusjdører

ble installert av faglærte i 2021. Arbeidet ble utført av Fedorenko Kjøkvelserviss.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Bastiansen - full renovering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020, ble sikringsskap og alle stikkontakter er skiftet. 3 nye 15A kurs + en stikk 25A kurs ble trukket til nytt kjøkken. Arbeidet ble utført av Rett Elektro As.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020, ble leiligheten pusset opp. Kjøkkenet ble flyttet og nytt soverom ble etablert. I den forbindelse, bisto rørlegger, elektriker og snekker. Rørlegger utførte plugging av rør til kjøkken, flytting av vann og avløp, montering av nytt blandebatteri, koblet til vann, koblet til dobbel watherquard og monterte avløp til kom. Elektriker oppgraderte
det elektriske anlegget (se over). Snekkerarbeid utført av ECO3HUS AS. Det ble installert ny vegg med skyvedør og laget kasse
rundt rør. Alt arbeid er dokumentert.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Ja. Beskriv: Det er observert svertestopp i fuger og silikonering på badet, spesielt i dusjsonen. Det er ikke gjort forsøk på å fjerne dette.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. SVAR: Ja. Beskriv: Det har vært observert sølvkre på badet. Informert borettslaget og ikke gjort noe forsøk på å fjerne det.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? SVAR: Ja. Beskriv: Komfyrvakta piper fort. Ikke gjort noe forsøk på å undersøke hvorfor.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifbm salg i 2020, ble boligen målt til 60 kvm.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Felleskostnadene økte 4% fra 1.1 2026.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H-0301.
Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Gjennomgående andelsleilighet i boligblokk. Sentralt beliggende like nedenfor Sagene ovenfor Alexander Kiellands plass mellom Iladalen og Akerselva i veletablert boligområde bestående av både boligblokker, klassiske bygårder, vernet trehusbebyggelse og nyere bebyggelse fra flere tidsperioder. Leiligheten fremstår som lys og trivelig med normal bruksslitasje. Leiligheten ble oppusset betydelig i 2020 i regi av dagens eier ved å flytte kjøkken til dagens plassering. Adkomst til felles trappegang via skjermet indre gårdsrom. Det er ikke heis i bygget. Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og gårdsrom.

EL-ANLEGG:
Nytt el.skap med sikringer montert i 2020.
-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.
El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.
Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Inngangsdør: Nøkkel til sikkerhetslåsen mangler. Ingen tiltak ansees som nødvendig da døren fungerer til sitt bruk med ordinær lås.
- Innvendig > Overflater: Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje. Stedvise slitasjemerker og sprekkdannelser i vegg- og himlingsflater. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.
- Innvendig > Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Original dør og baderomsdør: Elde og slitasje. Tiltak: Vær klar over gamle dører med den elde og slitasje det medfører. Det må vurderes utskifting av original dør og baderomsdør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Hovedstoppekran er i fellesområde. Trolig ikke lekkasjesensorledning innenfor innkassing med vannrør på soverommene, ikke mulig å observere. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig da røropplegget fungerer. Men vær klar over at ved evt. vannlekkasje (der det ikke er lekkasjesensor) vil det ikke bli oppdaget av lekkasjesensor.
- Våtrom > Overflater vegger og himling: Noe svertesopp i fuger i dusjområdet. Noen skruehull i veggfliser. Slitte fuger generelt. Noe malingsavskalling i listverk/himling over dusjhjørnet. Tiltak: Det må påregnes å utskifte silikonfuger (må gjøres av fagmann) og rense sementfuger. Malingsavskalling bør skrapes og males på nytt med vannbestandig maling.
- Våtrom > Overflater gulv: Fall = 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk. Tiltak: Ingen tiltak ansees som nødvendig pga. fallforhold for øvrig.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over alder.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å lage en drensspalte under toalettsisternen
- Våtrom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det må påregnes å lage en drensspalte i eller under dørbladet.
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusj. Forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utførte membranarbeider. Tiltak: Det anbefales på generelt grunnlag å benytte tett dusjkabinett.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Vaskemaskin på bad.
- Hvitevarer på kjøkken.

Dette medfølger ikke:
- Taklampe i stue og lampe på soverom II over seng.
- Garderobeskap.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming via radiator. Gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler oppvarmingskilde på visning medfølger det heller ikke.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømkostnader:
Total forbruk for 2025 var 1928,78 kWh. Dette tilsvarer et gjennomsnitt på 160,73kWh/måned. Total kostnad for strøm i 2025 var 1828,80 kr. Gjennomsnitt lå på 152,40

kr/måned.

Selger har tegnet Norgespris som da har bindingstid ut 31.desember 2026. Kjøper må derfor også ha Norgespris frem til i hvert fall 31. desember 2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 222,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer blant annet varmtvann og fyring, fibertilgang via OBOS OpenNet, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), felles bygningsforsikringer, vaktmestertjenester og nedbetaling av fellesgjeld m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 580 617,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 322 469,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Felleskostnader dekker fibertilgang via OBOS OpenNet, all innholdsleveranse og kostnaden for dette står hver enkelt andelseier for.

Borettslaget

Om borettslaget
Maridalsveien 64 Borettslag:
- Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.
- Hjemmeside på Vibbo: https://vibbo.no/maridalsveien-64/om
- Fellesvaskerier: Tre vaskerier (i oppgang B, H og J) holdes i drift og brukes aktivt. Det er innført nye regler og booking via Vibbo for bedre organisering.
- Snekkerverksted: Et populært tilbud som har fått strengere regler for bruk etter klager på rot. Det vurderes å utvide verkstedet med naborommet.
- Borettslaget har et treningsrom i kjelleren med diverse utstyr. Se bilde i annonse.
- Vaktmesterbod og hagebod: Ryddet og oppgradert med nye redskaper. Brukes til vedlikehold og hagearbeid.
- Innendørs parkering for tunge sykler og barnevogner: Et nytt tiltak er under arbeid i oppgang F, med direkte inngang fra Claus Riis' gate.

Styret har utarbeidet et budsjettanslag for perioden 2026–2029. Det understrekes at dette kun er et estimat, og at budsjetter vedtas år for år. Konklusjonen i analysen som er gjort, er at borettslaget vedtar å ta opp et lån i OBOS-banken på 1,5 millioner kroner, som nedbetales over tre år med oppstart 1. januar 2026 (Tilleggsinformasjon: Dette er allerede utbetalt og styret antar at dette er fordelt på enhetene av OBOS, opplysning gitt av styret 10.02.2026). Dette vil fungere som et likviditetslån, et mindre kostbart alternativ enn avdragsfrihet eller kassekreditt. Lånet innebærer rentekostnader, men ettersom borettslaget får utført oppussingen av oppgangene til 2024-priser ved å gjennomføre arbeidet denne vinteren, vil det kun påløpe marginale merkostnader – om noen – da indeksregulering unngås. Låneopptaket medfører ikke økning i felleskostnadene utover det styret allerede anser som nødvendig. Dette skal blant annet gå til oppussing av oppganger som etter planen skal være ferdigstilt i mars 2026.

Mulige framtidige vedlikeholdsoppgaver:
- Rehabilitering av kjellervinduer mot bakgården. Status februar 2026: Kjellervinduene mot gateløpene ble rehabilitert i 2025. Vi vurderer innafor budsjettrammene å ta alle inn mot bakgården i 2026, men det er ennå ikke bestemt.
- Brannbalkonger mot gateløpene. Status februar 2026: Intet nytt, avventes neste år.
- Malerarbeid: Nedløpsrør, sykkelstativ og rekkverk vurderes malt i forbindelse med større vedlikehold. Status februar 2026: Utført.
- Terrazzogulv i oppgangene
- Asfaltdekke i bakgården
- Oppgradering av radiatoranlegget

Oppfølging av vedtak på generalforsamlingen 2025:
- Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene: Det skal i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.
- Utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld.
Arbeidet med disse punktene settes i gang nå. Først vil alle andelshavere motta en henvendelse for å kartlegge interessen for fyringsmuligheter og IN-ordning, samt tilgjengeligheten av pipeløp i de ulike leilighetene.

Styret har gjennomgått tidligere vedlikeholdsplaner, tiltak fra siste årsrapport og identifisert nye behov. Prioriteringene gjøres ut fra teknisk tilstand, økonomi og

innspill fra andelshavere. Her er en oppsummering av status og planlagte tiltak;
- Avklart og gjennomført
Avløpsrør og vannforsyning: Videoinspeksjon viser god tilstand. Rørstamme er relativt ny, og bunnledning trenger kun spyling innen et par år.
- El-anlegg: Avvik fra tidligere rapport er utbedret. Kursene til callinganlegg og utelys er splittet for økt driftssikkerhet.
- Branntetting: Kontrollert og godkjent rundt nye kabler til leilighetene.
- Teglfasade: Visuell inspeksjon viser ikke behov for tiltak.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. For nærmere informasjon se OBOS sine hjemmesider.

Uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ikke, så er det kjøper som må betale for utlysningen av forkjøpsretten. Dette er en kostpris som OBOS tar. Konferer med OBOS dersom du har noen spørsmål tilknyttet dette.
Frist: 17.02.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 255 284,-pr. 01.02.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788600
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 6 791 750,00
Andel av saldo: 153 155,- --> Kapitalkostnad: 1 078,-
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788619
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 1 993 324,00
Andel av saldo: 22 441,- --> Kapitalkostnad: 233,-
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788627
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 5 635 393,00
Andel av saldo: 63 440,- --> Kapitalkostnad: 802,-
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208702564
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 1 459 526,00
Andel av saldo: 16 247,- --> Kapitalkostnad: 502,-
Innfrielsesdato: 30.12.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det er ikke inngått IN-ordning på noen av lånene nå, men det ble vedtatt på årsmøtet i 2025 at de skal undersøke muligheten for det.
OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 901,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 var på kr. 1 388 189, årsresultatet for 2023 var på kr. 291 408.

Styret har strammet inn økonomistyringen til borettslaget og det resulterte i at inntektene ble 386 000kr høyere enn budsjettert, samtidig som kostnadene ble 230 000kr, drift og vedlikehold ble redusert med 431 000kr, og TV-anlegg/bredbånd var også godt under budsjett.

Energi og fyring var fortsatt relativt høyt. Borettslaget startet året med disponible midler på 104 000kr, og avsluttet året med disponible midler på 650 000kr.

Felleskostnadene generelt måtte økes med 6% fra 1.juli og 4% fra 01.01.2026.

Styret ønsker at felleskostnadene skal være stabile i åra framover, og vil etter beste evne forsøke å drive etter dette prinsippet. I dette innebærer det årlige økninger, men ikke utover nivået for normal lønns- og prisvekst. Dette målet betinger ingen betydelige uventa kostnader, ingen prosjekter på kort sikt borettslaget i dag ikke har oversikt over, og hva borettslaget håper kan bli en framtidig gunstig renteutvikling.

Vedtekter og husordensregler
Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet i særlige tilfeller som for førerhund for blinde e.l. Om dispensasjon gis, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 50902242

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 349 kvm (Eiertomt)
Bakgården er et hyggelig og velholdt fellesområde som inviterer til både avslapning og sosialt samvær. Her finner du grønne planter, frukttrær og blomsterbed som gir et frodig og innbydende uttrykk gjennom hele sesongen. Det er i tillegg flere sittegrupper, felles grill og lekeplass med ulike apparater.

Området vedlikeholdes jevnlig av en engasjert hagegruppe, og det arrangeres dugnader med god oppslutning blant beboerne. Bakgården har fått et løft med rydding av ubrukte sykler, oppgradering av hageboden med nye redskaper, luking av steinbed og utplanting av både nye og gamle stauder. I tillegg er det igangsatt et prosjekt for å forbedre områdene med belegningsstein – inkludert spyling og ny fugesand – for å skape et pent og helhetlig uttrykk.

Adkomst
Adkomst til boligen fra Maridalsveien. Døren opp til oppgangen ligger i indre gårdsrom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Maridalsveien 64C ligger rolig og tilbaketrukket til i idylliske omgivelser rett ved Iladalen. Her bor man perfekt til med nærhet til både Grünerløkka, St. Hanshaugen, Sagene og Alexander Kiellands plass. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en urban livsstil og som ønsker kort vei til byens mange fasiliteter, samtidig som du vil bo skjermet fra by-støy.

Selgers ord:
"Men det er ikke bare leiligheten jeg har blitt håpløst forelsket i. Nabolaget er like fantastisk! Da jeg flyttet hit kjente jeg ikke området, men nå er jeg overbevist om at dette er et av de beste stedene du kan bo i byen. Nabolaget er fylt med gamle, historiske bygg midt mellom St.Hanshaugen, Sagene og Grunerløkka. Du bor rett ved fantastiske grøntområder i Iladalen og Biermannsgården. Og Akerselva slynger seg rett i nærheten, som en åre inn mot marka. Hyggelige cafeer like ved, baskisk ostekake hos Hernandez og sprø vafler hos Fomoto. Og vi sverger til Tranen hver lørdag for ferskt brød til frokosten!

Det eneste problemet er at det er vanskelig å flytte herfra. Vi skal heldigvis ikke langt."

Her har man altså kort avstand til alt man skulle trenge av nærbutikker, apotek, vinmonopol og treningssentre. Umiddelbar nærhet til Joker Ila, samt under 4 minutter gange til matkroken Kingosgate og Kiellands Hus. Kiellands Hus er et lite nærsenter som ligger fint til på Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega, vinmonopolet, apotek, Cutters m.m. På sommeren nyter du godt av uteservingene ved vannspeilet på Alexander Kiellands plass. Du har også kort avstand til populære Lofthus Samvirkelag Tranen, som serverer deilig bakst på dagtid og forvandles til pizzarestaurant på kvelden.

Iladalen park ligger også like i nærheten av leiligheten, her er det gode muligheter til å ligge i sommersolen, eller til å bruke treningstilbudet som anvist i parken. Nærområdet byr på flotte grøntarealer og flere turstier. Av innnendørs tilbud har du treningssenter som Sats, Fresh fitness, Sagene squash senter og Crew. Av utdanningsinstitusjoner har du blant annet Arkitekthøyskolen Oslo, Khio, Westerdals, Oslo Met og det juridiske fakultet like i nærheten. Handelshøyskolen BI er bare en kort tur med 54-bussen unna. Kollektivtilbudet i området er svært bra, du har gangavstand til busslinjer: 34, 54, 21 og 28 i tillegg til Flybussen som tar deg direkte til Gardermoen. I tillegg til trikkelinjene 11, 12 og 18. Carl Berner som er et knutepunkt når det kommer til offentlig kommunikasjon

ligger 22 min. gange unna.

Bebyggelse
Maridalsveien 64 og byggene rundt er bygget som frittstående lavblokker. Idealet var at bygningen skulle gi sunne boforhold. Det betyr at det skulle være luftig mellom byggene, leilighetene skulle ha maksimalt lysinnslipp inn og det skulle være grønne uteområder.

Skoler og barnehager
Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon. Eller søk her: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/
Når megler sjekket på nettsiden står det at man sokner til Sagene skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Maridalsveien 64 "Rehabilitering av sluk samt røropplegg" datert 08.09.2008
Det foreligger ferdigattest for Maridalsveien 64 "Oppføring av bygningstekniske installasjoner" datert 02.01.2024

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for Maridalsveien 64 A-J "Vaaningshus" datert: 25.07.1931

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig planløsning er ombygget (kjøkken flyttet til
dagens plassering) og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til spesialområde bevaring bolig etter eldre reguleringsplan s-2521, vedtatt 19.02.1981. Del av eiendommen er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn etter eldre reguleringsplan S-171GO, vedtatt 04.06.1942. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Eiendommen følger kommuneplan 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Eiendommen ligger under hensynsområde for restriksjoner for anlegg i grunnen - H190_2. Innenfor sone H190-2 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-bane-/jernbaneanlegget. Følger også KDP-17 kommunedelplan for torg og møteplasser, datert 22.04.2009 og KDP-4 kommunedelplan for Akerselva miljøpark, datert 28.11.1990.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Maridalsveien 62 B - oppdeling av boligenheter - Bruksendring fra loft til bolig - Fasadeendring (gammel lov)
Saksnummer: 202508233
Status: Under behandling

Vøyensvingen 7 - fasadeskilt og uthengskilt - EVO
Saksnummer: 202511987
Status: Under behandling

Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig
Saksnummer: 202509217
Status: Under behandling

Maridalsveien 61 - utskifting av rekkverk på balkonger
Saksnummer: 202510834
Status: Under behandling

Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 202507332
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/219/166:
30.10.1845 - Dokumentnr: 900042 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

11.02.1899 - Dokumentnr: 900097 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161

18.02.1899 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:163

18.02.1899 - Dokumentnr: 900100 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:164

07.03.1899 - Dokumentnr: 900126 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** - Kostnad kan slettes ved faktura etter budaksept kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Privatvisninger inkludert kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 725,-
Foto - Pris kan variere noe basert på pakke og fotograf kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører ca. - Kostpris, kostnad varierer etter pakke og forretningsfører kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 128 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Maridalsveien 64C

Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**7 min**
517 elever, 27 klasser	0.5 km
Ila skole (1-7 kl.)	**11 min**
550 elever, 28 klasser	0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**12 min**
538 elever, 22 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**13 min**
104 elever, 8 klasser	1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**21 min**
510 elever, 35 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**8 min**
600 elever, 20 klasser	0.7 km
Oslo katedralskole	**18 min**
560 elever, 21 klasser	1.4 km

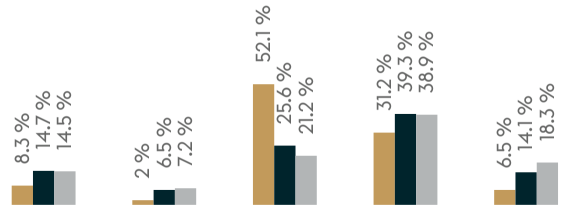
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	**5 min**
Linje 34, 54	0.4 km
Biermanns gate	**7 min**
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	**23 min**
Linje 5	1.8 km
Grefsen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	2.6 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.7 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**3 min**
68 barn	0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	**6 min**
64 barn	0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**8 min**
69 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	4 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	5 min
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	5 min

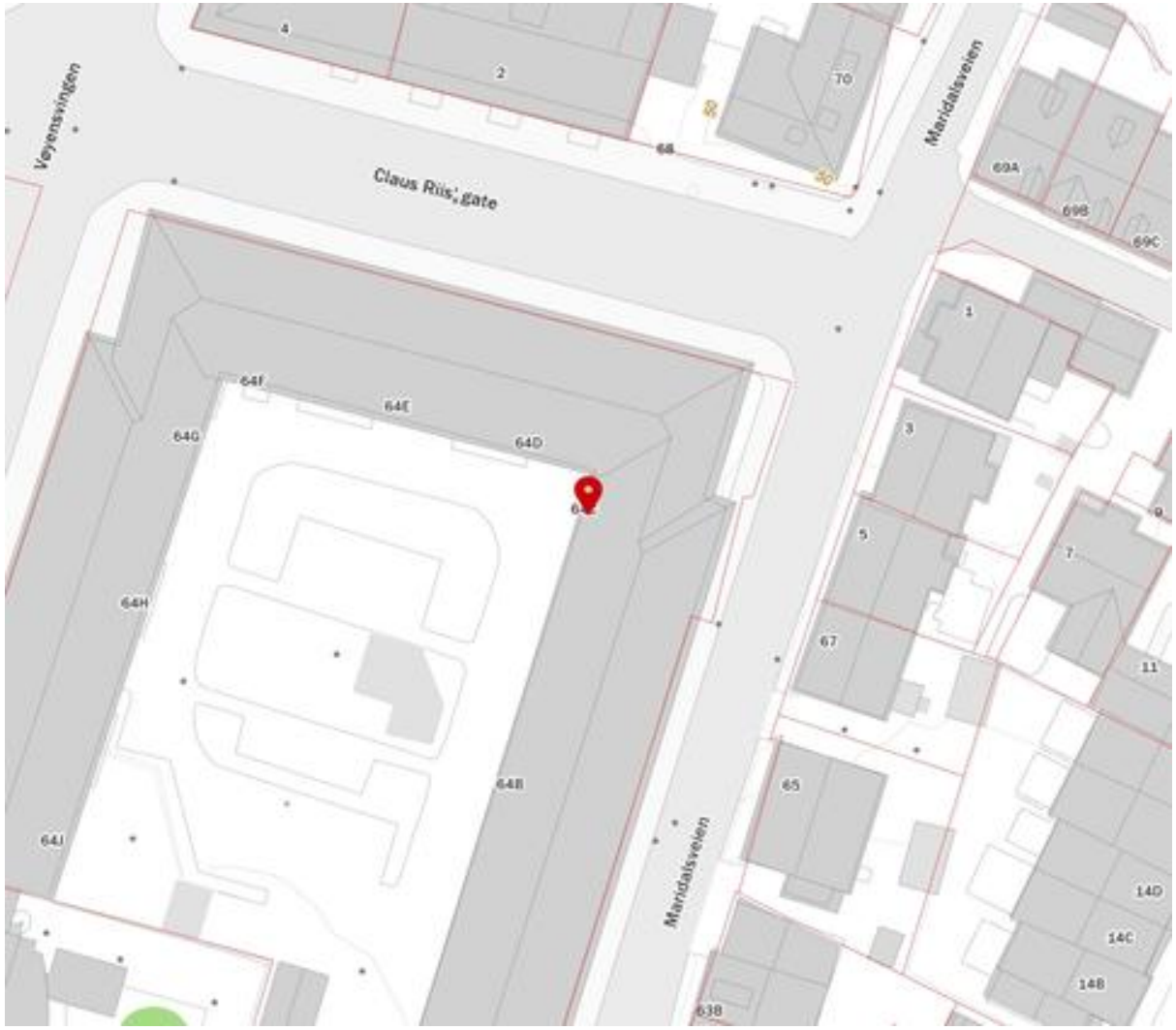
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Maridalsveien 64C, 0458 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 166

Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2248 **Referansenummer:** AQ3544

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående andelsleilighet i boligblokk. Sentralt beliggende like nedenfor Sagene ovenfor Alexander Kiellands plass mellom Iladalen og Akerselva i veletablert boligområde bestående av både boligblokker, klassiske bygårder, vernet trehusbebyggelse og nyere bebyggelse fra flere tidsperioder. Det er nærbutikker i området. Ilaparken med stort grøntområde er i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Kiellands Hus er like nedenfor. Det er få minutters gange til Grünerløkka og St.Hanshaugen.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig med normal bruksslitasje. Leiligheten ble oppusset betydelig i 2020 i regi av dagens eier ved å flytte kjøkken til dagens plassering.

Adkomst til felles trappegang via skjermet indre gårdsrom. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og gårdsrom.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 221,80,-

Pent opparbeidet gårdsrom med felles hage, beplantning, lekeområde m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Sagene og Iladalen
Grunnkrets: Ila rode 5
Valgkrets: Sagene festivitetshus
Skolekrets: Sagene

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

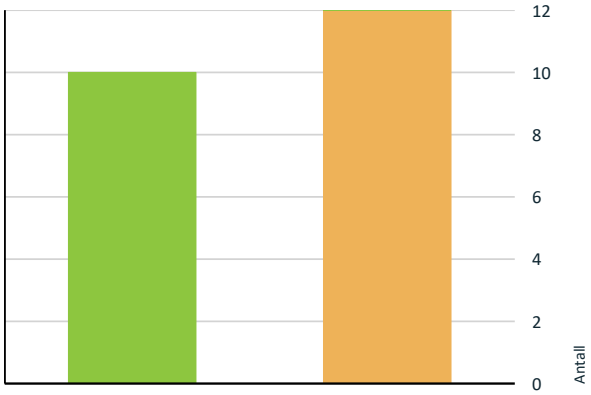
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget (kjøkken flyttet til dagens plassering) og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Sammendrag av boligens tilstand

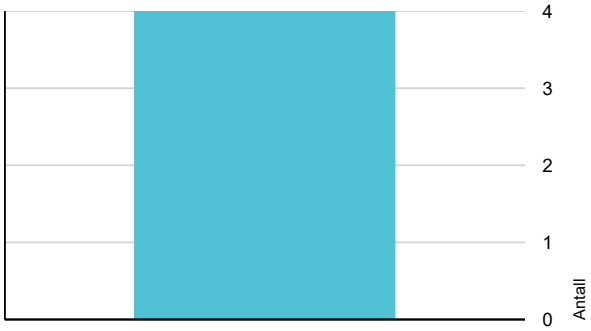
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

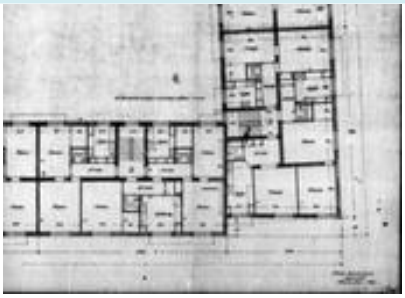
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1933

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 28.07.1931
Igangsatt dato: 16.09.1931
Tatt i bruk dato: 14.09.1933
Kilde: Kartverket

Tilstandsrapport

Vedlikehold
Større vedlikehold og rehabilitering M64:

2025 Rehabilitering oppgang G
2023 Nytt brannalarmanlegg Installasjon av fiber Innvendig sykkelparkering
Ny belysning oppganger og ny underfordeling trapp/kjeller Ny sirkulasjonspumpe G-H-J
2022 Bytte callinganlegg
2021 Ventilasjonsrens
2020 Lekeplass oppgradert Oppussing treningsrom
2019 Utvidelse balkonger bakgård Sokkelrehabilitering hele bygget Nye røykvarslere + brannslokkere
2018 Nye vinduer alle leiligheter Rehabilitert stikkledning avløp Nytt ekspansjonskar fyrrom
2015 Nye takrenner Glideskjøter montert
2014 Nytt låssystem ytterdører
2013-14 Nye radiatorer i leiligheter
2012 Nye røykvarslere, kontroll slanger Forsterkning av ytterdører og nye låssylindere
2011-12 Noen nye maskiner i fellesvaskeriene
2010 Nytt søppelhus
2009 Bytte til fjernvarme Baderomsrehabilitering ferdigstilt
2007-2008 Våtromsrehabilitering med modernisering av alle bad og rørsystem
2005-2006 Rehabilitering av tak, loft og brannbalkonger
2002 Nytt brannsikringsutstyr alle leiligheter og fellesareal
1999-2000 Nytt fyringsanlegg med varmepumper, elektrokjele og nye beredere
1999 Asbestsanering av isolasjon røranlegg og kjellerstrekk
1998 Nye porttelefoner
1997 Utearealene ombygd / opprustet
1996 Nye postkasser og nye lamper i oppganger og portaler
1995 Pusset opp oppgangene Fornyelse av fellesvaskeriene, nye maskiner i 4 oppganger
1994 Nye dører i leiligheter og oppganger
1989 Reparert brannbalkonger
1988 Rehabilitering av felles el-anlegg, skifte stigeledninger, sikringsskap og tavler
1981 Vindusutskiftning i alle leiligheter

Vedlikehold og oppgraderinger – status og fremtidige tiltak:
Borettslaget har søkt om lån på 2,5 millioner kroner (søknadsdato: 23.06.2025) for å kunne gjennomføre ulike vedlikeholdsprosjekter, blant annet mulig oppussing av resterende oppganger. Låneopptaket er vurdert som en kostnadseffektiv løsning, og det er ikke planlagt at dette skal medføre økte felleskostnader (i henhold til mail fra styreleder, datert 27.08.2025). Økt låneopptak vil øke andel fellesgjeld. Lånet fordeles i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel i borettslaget. Det er imidlertid ikke besluttet at oppussingen skal gjennomføres, og tiltakene er fortsatt under vurdering.

Nytt fra styret pr. september 2025:
Styret har utarbeidet et budsjettanslag for perioden 2026–2029. Det understrekes at dette kun er et estimat, og at budsjetter vedtas år for år. Konklusjonen i analysen som er gjort, er at borettslaget vedtar å ta opp et lån i OBOS-banken på 1,5 millioner kroner, som nedbetales over tre år med oppstart 1. januar 2026. Dette vil fungere som et likviditetslån, et mindre kostbart alternativ enn avdragsfrihet eller kassekreditt. Lånet innebærer rentekostnader, men ettersom borettslaget får utført oppussingen av oppgangene til 2024-priser ved å gjennomføre arbeidet denne vinteren, vil det kun påløpe marginale merkostnader – om noen – da indeksregulering unngås. Låneopptaket medfører ikke økning i felleskostnadene utover det styret allerede anser som nødvendig.

•Oppgangsrehabilitering: Ikke gjort på 30 år. Prøveoppgang er gjennomført med Oslo Malermester Forretning AS. Styret vurderer videre fremdrift avhengig av økonomi og mulig avdragsfrihet på lån. Totalramme ca. 1,6 millioner kroner. Blir ferdig gjennomført i løpet av mars 2026.
•Kjellervinduer: 111 originale vinduer trenger rehabilitering. Prioritet gis til vinduer mot gate. Kostnadsramme varierer fra 300 000 til 1 million kroner. Det er søkt støtte fra Byantikvaren.
Kjellervinduene mot gateløpene ble rehabilitert i 2025. Vi vurderer innafor budsjettrammene å ta alle inn mot bakgården i 2026, men det er ennå ikke bestemt.
•Gamle brannbalkonger: Maling flasser – skal undersøkes nærmere. Intet nytt, avventes neste år.
•Malerarbeid: Nedløpsrør, sykkelstativ og rekkverk vurderes malt i forbindelse med større vedlikehold. Utført.

Fremtidig vedlikeholdsplan:
Styret arbeider med en ny vedlikeholdsplan for de kommende årene, med mål om å sikre god teknisk standard og økonomisk bærekraft.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme datert 2018.

Årstall: 2018



Vindustype



Luftespalte over vinduer.



Datostempel 2018.



Vindustype

TG 2 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

MERK: Nøkkel til øverste lås mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nøkkel til sikkerhetslåsen mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig da døren fungerer til sitt bruk med ordinær lås.

Tilstandsrapport



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør sett fra innsiden.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass datert 2018.

Årstall: 2018



Balkongdør



Datostempel 2018.

TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra soverommet innenfor kjøkkenet. Bygget med metallramme forankret til ytteregen. Rekkverk i smijern med glassfronter på innsiden og mot nabo. Vindu mot fellesgang på balkongen.

2019 Utvidelse balkonger bakgård

Ved nedbør er det naturlig avrenning til takrenne og nedløp.
Rømningstrappetrinn til naboens balkong er sperret av en port.

Rekkverk høyde: 100,5 cm
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal

rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2019



Balkong



Trappetrinn og port mot nabobalkong.



Balkong



Balkong

Felles brannbalkonger

Det er 2 stk. felles brannbalkonger med adkomst kun via vinduer utenfor stuen. Disse gis ikke TG da de ansees som felles konstruksjoner.

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malt strie. Malte plater. Fliser. Malt mur.
Himlinger består av: Malt panel. Malt betong. Malte plater.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje.
Stedvise slitasjemerker og sprekkdannelser i vegg- og himlingsflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.



Noe sprekkdannelse.



Tregulv



Malt strie.

TG 2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 10 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 26 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang. Nymalt fellesgang på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige dører

Original dør til første soverom, mangler beslag på låskasse. Tredør (trolig 1990-tallet) til bad, feil skruer i håndtak.

Nyere skyvedør til annet soverom gis TG1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Original dør og baderomsdør: Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over gamle dører med den elde og slitasje det medfører. Det må vurderes utskifting av original dør og baderomsdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Original dør.



Original dør.



Baderomsdør



Nyere skyvedør gis TG1.

VÅTROM

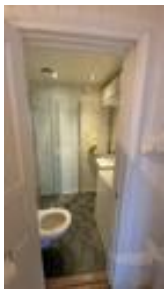
3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet ble oppusset i regi av borettslaget i 2008. Ferdigattest fra Brødrene Bastiansen AS er utstedt i 2008.
Baderommet er vurdert ihht. Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dusjdører ble montert i 2020 men er noe eldre.

Årstall: 2008



Baderom



Ferdigattest baderom datert 2008.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling. Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Noe svertesopp i fuger i dusjområdet.
Noen skruehull i veggfliser.
Slitte fuger generelt.
Noe malingsavskalling i listverk/himling over dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes å utskifte silikonfuger (må gjøres av fagmann) og rense sementfuger.
Malingsavskalling bør skrapes og males på nytt med vannbestandig maling.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Himling


Skruehull


Dusjhjørne. Noe svertesopp.


Dusjhjørne. Noe svertesopp.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra topp synlig dukmembran ved dørterskel til topp slukrist: 71 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Membranoppkant (synlig dukmembran) ≥ 15mm ved dørterskel er synlig.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig pga. fallforhold for øvrig.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt ved dørterskel i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk og mellom dørterskel og feielist.
Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2008

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over alder.

Tilstandsrapport



Sluk. Synlig dukmembran.



Synlig dukmembran (skrutrekker på bildet peker på membranen).

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett uten synlig drensspalte under toalettet. Servant med blandebatteri. Dusjarmatur. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en drensspalte under toalettsisternen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalett



Toalett. Dusj. Sluk.



Dusjarmatur.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren mangler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det må påregnes å lage en drensspalte i eller under dørbladet.



Lufteventil



Luftespalte mangler.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Vurderingen er gjort basert på ordinært fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusj. Forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utførte membranarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å benytte tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplater, integrert koketopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kun

med blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Årstall: 2020



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter i overskap.

Årstall: 2020

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Type rør: Både plastrør og kobberrør. Røropplegg er fra:
2008 (baderom)
2020 (flytting av kjøkken)

Evt. forekomst av originale kobberrør er ikke synlig hverken på baderom, kjøkken eller andre steder i leiligheten.

Fordelerskap: Nei, plastrør er frittliggende inni konstruksjoner og synlig gjennom inspeksjonsluke like over gulv på det første soverommet Det er ikke inspeksjonsluke på soverommet innenfor kjøkken.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken men ikke på soverommet, dersom evt. lekkasje skulle oppstå her vil det trolig ikke registreres av Waterguarden på kjøkkenet.

Evt. lekkasjevann fra plastrør (vannrør) som ikke er tilknyttet Waterguard blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen sikker løsning.

DOKUMENTASJON:
-Det er fremvist en faktura datert 07.09.2020.
Beskrivelse: "Plugging av rør til kjøkken. Flytting av vann og avløp fra tidligere kjøkken til ny plassering av kjøkken og kum, montert nytt blandebatteri, koblet til vann, koblet til dobbel waterguard, avløp til kum er blitt montert, byttet trykknapp vegghengt wc...".

-Ferdigattest fra 2008 for baderom.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, dette gis TG2 automatisk da det er i fellesområde. Stoppekranene er merket.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedstoppekran er i fellesområde.
Trolig ikke lekkasjesensorledning innenfor innkassing med vannrør på soverommene, ikke mulig å observere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig da røropplegget fungerer. Men vær klar over at ved evt. vannlekkasje (der det ikke er lekkasjesensor) vil det ikke bli oppdaget av lekkasjesensor.

Tilstandsrapport



Vannrør på kjøkken.



Inspeksjonsluke på soverom (opprinnelig kjøkken).



Røropplegg innenfor inspeksjonsluke.



Felles hovedstoppekraner i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern i forbindelse med Rehabilitering av våtrom i 2008, dette gis TG1.

Avløpsrør fra kjøkken lagt innenfor innkassing på soverommene er vanskelige å vurdere pga. ikke synlig. Vær klar over at avløpsrørene dermed ikke kan vurderes mht. fallforhold og utførelse.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Årstall: 2008

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter over vinduer.



Opprinnelig lufteluke på soverommet (opprinnelig kjøkken) anbefales å ha åpen hele tiden.



Luftespalter over vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Radiator i stue og innerste soverom. Det er ikke varmekilde på hovedsoverommet.
Det gis TG1 som varmekilder. Det opplyses at varmekabler og radiatorer fungerer fint.



Radiatorvarm

Varmesentral

Felles sentralfyring i borettslaget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.
Bytte til fjernvarme i 2009.

Årstall: 2009

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg, brannvarsler i leiligheten er tilknyttet felles anlegg.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Anbefales på alle rom med vanninstallasjoner.
Komfyrvakt: Ja, over koketoppen.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport



Lekkasjestopper (blå magnetventil).

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer i leiligheten.

2013-14 Nye radiatorer i leiligheter

Årstall: 2013



Radiator i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Nytt el.skap med sikringer montert i 2020.

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja GJelder elektroarbeider gjort i regi av dagens eier. Tidligere utførte arbeider er ukjent for takstmann.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra Rett Elektro AS datert 2020.09.10 er fremvist. Beskrivelse: "Skiftet sikringsskap, alle stikkontakter er skiftet. 3 nye 15A kurs + en stikk 25A kurs er trekt til nyoppusset kjøkken... badet er eksisterende".

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning



Hovedbryter

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

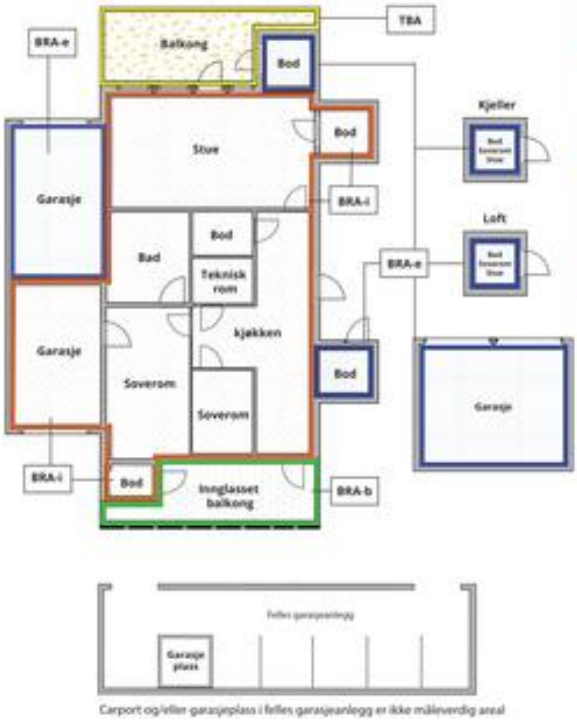
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje, leilighet	60			60	4
Loftsbod		5		5	
Kjellerbod		5		5	
SUM	**60**	**10**			**4**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje, leilighet	Entré/gang, soverom 1 (tidl. kjøkken), baderom, kjøkken, soverom 2, stue		
Loftsbod	Loftsbod	Loftsbod	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsbod er 5m2 (BRA-e).
Kjellerbod er 5m2 (BRA-e).
Balkong er 3,6m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 4m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Leiligheten er 60,43m2 som avrundes ned til nærmeste hele tall 60m2 (BRA-i).

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Opprinnelig planløsning er ombygget (kjøkken flyttet til dagens plassering) og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Fanny Tandberg Falkenberg viste leiligheten og ga opplysninger.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	166		0	3349 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maridalsveien 64C

Hjemmelshaver
Fanny Tandberg Falkenberg iflg. Kartverket

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
56/Borettslaget Maridalsveien 64	948818221	56	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Fanny Tandberg Falkenberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
56	20 500	9 901	*31.12.2025*	240 083	*31.12.2025*

Kommentar
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 255 284,56,-, pr. dags dato 06.02.2026.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles portrom inn fra fortau i gate. Adkomst til felles trappeoppgang via felles, skjermet indre gårdsrom.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-2521
Vedtatt: 19.02.1981
Formål: Spesialområde bevaring bolig
S-171GO
Vedtatt: 04.06.1942
Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	50902242			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

Forutsetninger

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Andre bilder



Plantegning basert på 3D-skanning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Falkenberg, Fanny Tandberg	9578-5999-4-3371241	2026-01-26 13:35:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0017/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 64C, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Fanny Tandberg Falkenberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 50902242
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007/08. Arbeidet ble utført av Brødrene Bastiansen - sluttattest: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200703045 Dusjdører ble installert av faglærte i 2021. Arbeidet ble utført av Fedorenko Kjøkvelserviss.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Bastiansen - full renovering.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020, ble sikringsskap og alle stikkontakter er skiftet. 3 nye 15A kurs + en stikk 25A kurs ble trukket til nytt kjøkken. Arbeidet ble utført av Rett Elektro As.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020, ble leiligheten pusset opp. Kjøkkenet ble flyttet og nytt soverom ble etablert. I den forbindelse, bisto rørlegger, elektriker og snekker. Rørlegger utførte plugging av rør til kjøkken, flytting av vann og avløp, montering av nytt blandebatteri, koblet til vann, koblet til dobbel watherquard og monterte avløp til kom. Elektriker oppgraderte det elektriske anlegget (se over). Snekkerarbeid utført av ECO3HUS AS. Det ble installert ny vegg med skyvedør og laget kasse rundt rør. Alt arbeid er dokumentert.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er observert svertestopp i fuger og silikonering på badet, spesielt i dusjsonen. Det er ikke gjort forsøk på å fjerne dette.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært observert sølvkre på badet. Informert borettslaget og ikke gjort noe forsøk på å fjerne det.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Komfyrvakta piper fort. Ikke gjort noe forsøk på å undersøke hvorfor.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifbm salg i 2020, ble boligen målt til 60 kvm.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnadene økte 4% fra 1.1 2026.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0017/26

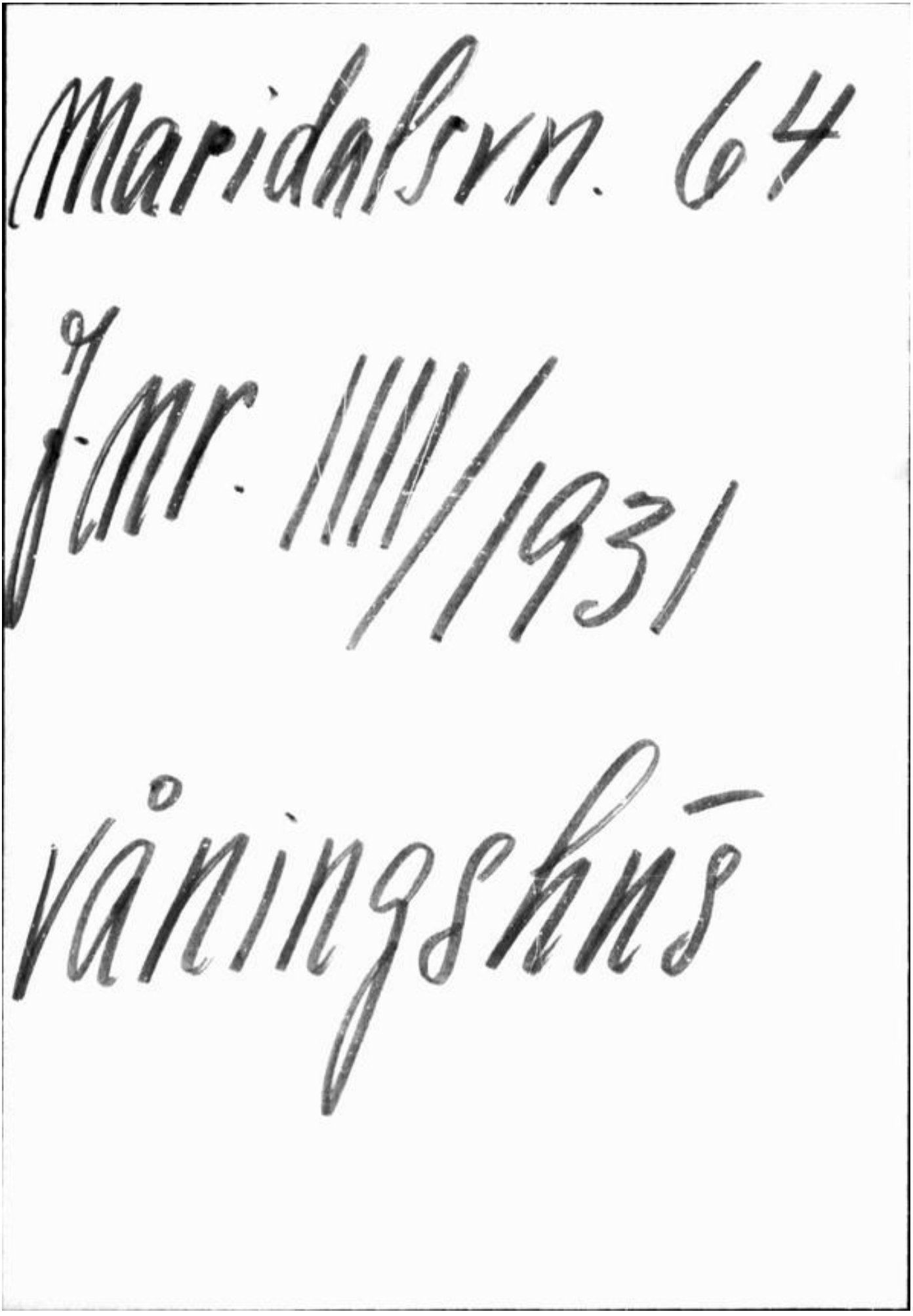
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Falkenberg, Fanny Tandberg	**2026-01-26**

Identifikasjon

bankID Falkenberg, Fanny Tandberg

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))


Maridalsvn. 64
J.nr. IIII/1931
Våningshus

Anmeldelse 8 leiligheter.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Saj. No. 1111 1931 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.-nr. 64. Maridalsveien

Innlevert 23-7-1931 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28 juli 1931.

O. Klaagenæs.

[illegible] nr. 630
23. JUL. 1931

Reg. [illegible] nr. 1063
[illegible] 27. JUL. 1931

630.
31. 7/DH.

Oversendes herr reguleringschefen.

Bebyggelsen omfatter 1 Claus Riis gate og 64 Maridalsveien, hvorfor disse må sammenslåes. Da no. 1 Claus Riis gate er utgått fra 68 Maridalsveien, påhviler der førstnevnte et repartisjonsbeløp Kr.2.204.50, for grunnerhvervelse til Claus Riis gate.

Oslo opmålingsvesen, 25. Juli 1931.

J. A. Wallg.
[illegible]

2

1063
31 BH/O

Maridalsveien 64

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på bl. 1 med rødt.

Maridalsveien og Claus Riis' gate er regulert i henholdsvis 12,5 og 15,7 m. bredde. Vøiensvingen er regulert i 15,7 m. bredde med 5,0 m. tilbaketrukket byggelinje på vestsiden.

De regulerte høider og stigningsforhold er innskrevet med røde tall. Der henvises til disse.

Oslo reguleringsvesen den 1/8 1931.

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
Inn 002282 5-AUG 1931
RØRLEGGERAVD.

Ar/RA.

J.nr. 2282/1931. Matr.nr. 64 Maridalsveien.

Sendes herr bygningschefen.

Saken kan ikke behandles før gatereparbeidelses-saken for Vøiensvingen og muligens Claus Riis' gate er bragt iorden.

Oslo vann- og kloakkvesen den 7. august 1931.

Bygn. chefens I nr.: 1111
mott. 10 AUG. 1931

Oversendes hr. stadsfysikus til uttalelse.
Oslo 11/8-31
A. Kielland

3

Ad: 64 Maridalsveien.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71.[2] og 74[1] anbefales innvilget.

Ved konferanse med anmelderen meddelte denne at terrenget på gårdsplassen langs fløien mot Vøiensvingen blir senket til lovlig høide under 1.etg.s bjelkelag. Samtlige værelser må få lovlige lysflater. Gulvene i rummene over innkjørsel og gjennemgange må gjøres dobbelte med luftrum imellem, og således at de yder full beskyttelse mot kulde.

De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C.rummene må skaffes frisklufttilførsel. Tørkeloftene må få gjennemtrekk. Balkongene må ikke gjøres bredere enn 0.60m. innvendig bredde.

Opmerksomheten henledes på vedlagt skjema for isolasjon etc.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.-

Oslo helseråd, den 2 september 1931.

Bygn. sjefens kont. 3 - SEP. 1931

Odd Sund.

Sigurd Bay

08. 9/11

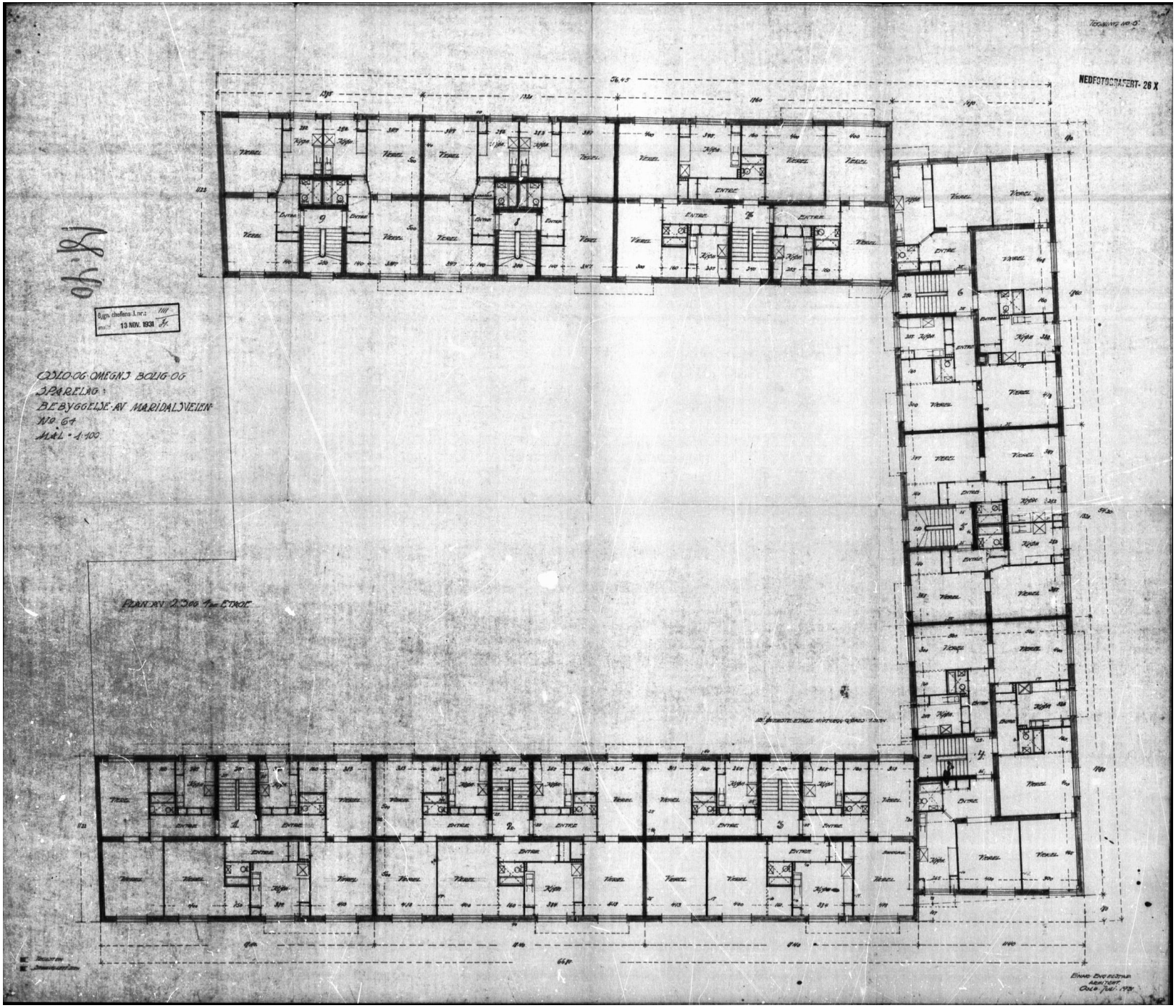
M.d. Til innstilling
Oslo 4/9 31
Ø. Magnus.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN 2536 1931

Overrekkes Oslo vann- og kloakkvesen til tilbakelevering i anledning av bl 9/11.

Oslo 9/9 31. Gr Bugge


MARIDALSVEIEN 6MC
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
Maks. 2 et.
Maks. U 0.6
S-2521, 19.2.81
se reg. best.
S-171GO, 4.6.42 N.B.I.
Byggeområde for boliger
Maks. 2 et.
Maks. U 0.6
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
Maks. 3et.
Maks. U 0.8
Om valgt eiendom
219/166
Planer
Kommuneplan
Kommunedelplan
Reguleringsplaner (2)
Skilt- og reklameplan
Tomtekvartalene
Planprogrammer
VPOR
Strategisk plan for Hov


NEDFOTOGRAFERT- 26 X
Bygn. chefens J.nr.: 111
13 NOV. 1931
ØDLO-OG OMEGN.S BOLIG-OG
SPAREBAG:
BEBYGGELSE AV MARIDALSVEIEN
NO. 64
MÅL 1:100
PLAN AV 2.SVG 1.me ETASJE

Skatteetaten

Dato
06.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VILDE CHRISTIN TAKNÆS NADDEN
Nils Lauritssøns vei 3 H0201
0854 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 818 221 Andelsnr 56

Eiendommens adresse:

Maridalsveien 64C, 0458 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 461 323
Som sekundærbolig:	kr 5 845 291

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nytt fra styret september 2025

Styret ønsker å avgi en halvårsrapport slik at andelshaverne har en oversikt over hva vi prioriterer av oppgaver. Her deler vi alt som vi i dag kjenner til om driften av borettslaget. Vi oppfordrer at de som skal selge andelen sin, oversender dette notatet til eiendomsmegleren, så slipper styreleder hele tida å svare på de samme spørsmålene.

Dere er hjertelig velkomne til å gi tilbakemeldinger om hva vi gjør og hva vi burde gjøre. Bruk gjerne kommentarfeltet nedenfor.

Økonomi

I år er økonomien under god kontroll. Så sant intet helt uforutsett skjer (et akutt større vedlikeholdsbehov), vil vi avslutte året omtrent som planlagt.

Styret har lagd et budsjettanslag for perioden 2026-2029. Det må understrekes at dette kun er et estimat, budsjetter vedtas år for år. Først og fremst lagde vi dette for å se hvordan vi likviditetsmessig kan håndtere oppussing av alle oppganger denne vinteren, samtidig som vi ivaretar annet nødvendig og fornuftig vedlikehold. I anslaget forutsetter vi en jamn, årlig økning i felleskostnadene rundt nivået for pris- og lønnsøkninger, rett og slett fordi alt blir dyrere for borettslaget. Vi har vært varsomme med forventninger til rentereduksjoner, bedre å bli gledelig overraska.

Konklusjonen i analysen vi har gjort, er å vedta å ta opp et lån i OBOS-banken på 1,5 millioner kroner som nedbetales over tre år med start 1.januar 2026. Altså et lån vi ikke skal drasses med i lengre tid, nærmest et likviditetslån som er et mindre kostbart alternativ enn avdragsfrihet eller kassekreditt.

Det følger en rentekostnad med et lån. Men siden vi får utført oppussinga av oppgangene til 2024-priser om vi gjør jobben denne vinteren, er det kun marginale ekstra kostnader - om noen - siden indeksregulering unngås. Dette lånet vil ikke medføre økning i felleskostnadene utover hva styret allerede anser som nødvendig.

Utført vedlikehold

Vi har hatt en travel vår/sommer etter at vi ble ferdig med oppgangene G og H:

- Kjellervinduer mot gateløpene er rehabilitert: ødelagt glass bytta ut, treverk reparert, kitta på nytt, malt med linolje i åpen posisjon, eksisterende glass rensa, gitter malt og festa på nytt. Arbeidet utført av Oslo Malermester Forretning, totalkostnad 360.000 kroner. Vi var så heldige å få 100.000 kroner i tilskudd fra Byantikvaren til dette arbeidet, det er ikke lett å få – så vi var riktig heldige! Byantikvaren fikk også legge føringer for fargevalget for vinduene, noe helt nær det som var originalt. Tusen takk til alle beboerne som ga oss tilgang til kjellerbodene sine!
- Samtidig malte og fiksa vi litt på andre detaljer som nedløpsrøra, søppelskurdør, håndløpere, dårlige fuger rundt noen innganger og en litt stusselig trapp inn fra Maridalsveien.
- Flaggstanga ble av sikkerhetssyn tatt ned for en kvalitetssjekk, helt flott var den og fikk da også nye strøk maling.
- På taket fjernes nå «kinahattene» på utluftingsrøra til kloakken. Estetisk er de nydelige og artige, men dessverre viser det seg at de bidrar til kraftig isdannelse og isklumper faller ned om vinteren, både i bakgården og mot gata. Praktisk har det liten betydning om hatten er der eller ikke. Der kinahattene forblir på taket, er det ventilasjonpiper hvor isproblemet ikke virker å være til stede – og det er en fordel med hattene. Under arbeidet oppdaga vi dessverre at flere av blykravene på røra var dårlige, og at noen loftsluker er defekte og må skiftes ut. Alt annet enn gratis - og en overraskende kostnad.

Planer for vedlikehold

Siden vi har spart litt på enkelte prosjekter i årets planer – og sluppet overraskelser, foretar vi et par mindre oppgaver innen året er omme:

- Dreneringsplasten i blomsterbedene har en uferdig avslutning på toppen. Den ligger sånn at vann ledes ned og bak, dette gir saltutslag i kjellerveggene. I løpet av høsten festes toppen med list til muren.
- Tregjerdet ved sykkelstativet synger på siste vers. Planen er å erstatte det med et mer vedlikeholdsfritt – kanskje à la det som er mot naboen, men det vil neppe skje før om noen år. Derfor får dette en enkel overflatebehandling slik at det holder seg litt bedre og ser penere ut i påvente av å skiftes ut.
- De gamle brannbalkongene mot gateløpene volder oss bekymringer. Pussen på undersiden begynner å løsne og kan falle ned. Balkongene burde vært rehabilitert da det ble satt opp nye i bakgården, men disse på utsiden gikk nok litt i glemmeboka. Vi tar i høst en runde for

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:30, Møllehjulet bo-og aktivitetssenter, Vøyensvingen 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene
8. Etablering av IN-ordning for lån
9. Dørautomatikk
10. Oppgraderinger til bakgården
11. Økt vanntrykk
12. Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans Håvard Kvisle er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som fører av protokollen ble _____ foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 0002 Maridalsveien 64 Borettslag.pdf
3. Styrets årsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 7

Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av:

Thomas Lager og Elise Munch-Ellingsen, 64C

Borettslaget har et pipeløp som for øyeblikket ikke er i bruk. Vi ønsker at generalforsamlingen skal stemme over en utredning/kartlegging av dette pipeløpet for å vurdere muligheten for at beboere med peis kan ta den i bruk.

Følgende vedtak sto oppført i vedlikeholdsplanen for 2023 «Kartlegge tilstand på piper og luftepiper», men har så langt ikke blitt prioritert. Vi mener det nå er på tide å gjennomføre utredningen, da bruk av peis kan være en viktig beredskapsløsning ved strømbrudd. En fungerende pipe og peis gir en alternativ oppvarmingskilde dersom den elektriske varmen skulle falle bort.

Vi er klar over at ikke alle leiligheter har peis i dag, men en utredning vil også gi informasjon om hva som kreves for at beboere som ønsker det, kan installere peis i etterkant.

En utredning av pipeløpet vil gi svar på hvilke tiltak som kreves for å sette det i drift, samt hvilke kostnader og arbeid dette eventuelt vil medføre for borettslaget og beboerne.

Forslag til vedtak:

Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene.

Forslag fremmet av:

Kari Brudevoll, 64D

I dagens situasjon med en svært usikker verdenssituasjon er beredskap kommer på dagsordenen på en annen måte enn før. I den forbindelse vil jeg ta opp situasjonen vår med pipeløp. Etter det jeg har forstått, har alle oppgangene pipeløp, men de er ikke i bruk. Jeg lurte på om det kunne ha noe for seg å undersøke muligheten for at de blir «operative». Hvis gården hadde muligheter for annen oppvarming med ovn, ville vi stille langt sterkere dersom det ble en krise som gikk utover energiforsyning. Jeg tok det opp med styret for et par år siden, og fikk da som svar at pipeløpene ikke var i bruk, og at installasjon av ildsted måtte godkjennes av brannvesenet. Men jeg fikk ikke vite hva slags stand pipene egentlig er i. Så med forbehold om at de kanskje ikke er brukbare til slik oppvarming i det hele tatt, legger jeg fram dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for å sette i stand pipene eller gjøre andre tiltak for at de skal være et alternativ for folk som ønsker å installere ovn/peis.

Styrets innstilling
Vi har mottatt to relativt likelydende forslag til generalforsamlinga og behandler disse samtidig.

Som vi informerte om i halvårsrapporten på Vibbo, var det for styret ikke aktuelt å kartlegge pipeløpene. Dette var ført opp som en vedlikehold2sak på bakgrunn av en vedlikeholdsplan som USBL lagde for fem år siden. Dette punktet kom med fordi konsulentene ikke sjekka om skorsteinene var i bruk. Altså foreslo de vedlikehold av noe som ikke brukes, det kunne vi ikke prioritere. I så fall blir det et nytt tiltak i borettslaget – og naturlig at det kommer opp igjen med forslagene innsendt til generalforsamlinga.

Styret har uttrykt en viss betenkelighet ved at beboerne ikke har oppvarming om strømmen forsvinner over lengre tid. I halvårsrapporten til vi oss å skrive at det er verdt å revurdere tidligere nedstengning av skorsteinene. Foreløpig har vi forsøkt å finne ut av historikken – når ble det fyrt her? Beboere som bør huske tilbake både til 1960- og 70-tall, kan ikke bekrefte at de minnes at skorsteinene har vært i bruk. Altså har det vært lang tid uten mulighet til å bruke pipeløpene.

Spørsmålene er flerfoldige:

- er det tilkoblingsmulighet for ildsted i alle leiligheter?
- har vi egentlig svært pent brukte skorsteiner, eller har de aldri vært ferdigstilt for bruk?
- det må videoinspeksjon til for å finne ut av om de er brannsikre?
- er det fungerende feieluker?
- er skorsteinene fristilte i de enkelte leilighetene eller er de bygd inn, kledd inn eller annet som gjør det brannfarlig å ta pipeløpene i bruk?
- hvem skal ta kostnadene som eventuelt ligger i den enkelte leilighet for å få pipeløpet godkjent?
- hva vil det koste borettslaget å få alle skorsteiner i alle leiligheter i tilstrekkelig tilstand for at andelshaverne på egen bekostning kan tilkoble ildsted?
- er andelshaverne så interessert i at det skal være mulig å ha et ildsted, at de vil prioritere at styret jobber med dette, og eventuelt kostnaden som kommer både for utredning og istandsettelse?

Det siste spørsmålet kan generalforsamlinga gi en første avklaring på. Resten krever et mer møysommelig arbeid. Noe av dette er bare styrearbeid, annet vil også innebære kostnader for borettslaget til inspeksjon og konsulenter.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser utfordringene med at det ikke finnes alternativ oppvarming til strøm, og støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.

Forslag til vedtak
Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene

---

Sak 8

Etablering av IN-ordning for lån

Forslag fremmet av:
Bjørn Fjelland, 64B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag fellesgjeld som dekkes av alle andelene, samt gjeld som kun dekkes av balkongeierne. En betydelig del av felleskostnadene går med til å dekke renter og avdrag på gjeld. Ved etablering av en IN-ordning, individuell nedbetaling, vil felleskostnadene deles i driftskostnader og lånekostnader, og andelseierne vil selv kunne bestemme om, eller hvor hurtig, de ønsker å nedbetale gjelden. Det vil også fremkomme bedre hvor mye

av felleskostnadene som går kun til drift og vedlikehold, og andelseierne kan velge hvilken bank de har gjelden i, og kan forhandle rentebetingelser selv.

Selv om man ikke velger å benytte seg av muligheten for å nedbetale gjelden i en annen takt enn den borettslaget har satt, så har IN-ordningen positiv påvirkning på verdien til leilighetene. Dermed vil en IN-ordning komme alle andelseierne tilgode.

Samtidig er det etableringskostnader og vedlikeholdskostnader, estimert til anslagsvis 400kr per leilighet/år, dersom alle borettslagets lån tilknyttes ordningen. Det er også gebyr for den enkelte andelseier ved nedbetaling av fellesgjelden. Vi ber om at Styret utforsker hvorvidt IN-ordning vil være gunstig for borettslaget, og andelseierne, og eventuelt fremmer forslag til tilknytning ved neste generalforsamling.

Mer om IN-ordning:
https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret anser dette som et interessant forslag. Særlig sett i lys av håndteringa av lånet balkongeierne har tatt opp via borettslaget, som det har vært en mangelfull oppfølging av – se tidligere informasjon. En IN-ordning vil gi en langt mer ryddig administrering av dette lånet hvor løpende renteendringer hele tida skal følges opp med endra felleskostnader. Dessuten kan det være interessant i samme omgang å ta med andre lån borettslaget har, inn i den samme ordningen. Evnen til å utløse gjeld vil sikkert variere mellom beboerne, men for en god del kan dette være en fin løsning for å redusere lånefinansiering som følger fellesgjeld og slik sett redusere de månedlige innbetalingene av felleskostnader. Men det er så klart opp til hver enkelt å ta dette valget. Styret er innstilt på å følge opp det innkomne forslaget. Vi ønsker å gi en ny generalforsamling en grundig utredning rundt mulighetene og kostnadene som følger av en endring av låneordningene våre. Slik kan vi alle få et godt beslutningsgrunnlag for å gå for en IN-ordning eller ei.

Styrets forslag til vedtak:

Stem for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld.

Sak 9

Dørautomatikk

Forslag fremmet av:
Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det var tidligere automatisk døråpner i oppgang G, og det kan virke som om dette har vært lagt opp tidligere i de andre oppgangene også med tanke på den grå døråpneren som er i oppgangene. Dette er spesielt ønskelig med tanke på tilgjengelighet da det spesielt vil være til stor hjelp for eldre og mødre med barnevogn.

Styrets innstilling

Dørautomatikken i oppgang G installerte hjemmetjenesten for en beboer - inkludert da en elektrisk døråpner. Etter hun flytta på sykehjem, tok hjelpemiddelsentralen utstyret tilbake. Altså har aldri dette vært borettslagets gebet. Det som i forslaget omtales som "den grå døråpneren", er bare en manuell dørlukker. Det må legges strøm til en ny døråpner som installeres, samt at dette må integreres mot låse- og åpnesystemet. Installatøren av callinganlegget anslår kostnaden til minst 30.000 kroner pr oppgang.

Styret har sine betenkeligheter med å gjøre dette nå. Vi har allerede et lappverk av gamle dører, gammelt låsesystem, nye brikker og mobilåpner og et nytt callinganlegg. Hvor ingen leverandør har ansvaret for alt. Allerede oppstår det for hyppig feil, og vi har store bekymringer med å integrere nye funksjoner. Det må heller være en ting å vurdere om/når alt skal skiftes ut.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Installere automatikken tilbake til hoveddørene til oppgangene slik at døren går opp automatisk ved bruk av nøkkelbrikke på utsiden og ved bruk av knapp på innsiden.

Sak 10

Oppgraderinger til bakgården

Forslag fremmet av:
Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi kan hyre inn en landskapsarkitekt som ser på bakgården som en helhet og kommer med spesifikke forslag. Eller vi/jeg/styre kan komme med spesifikke forslag på oppgraderinger.

Styrets innstilling

Styret har et hjerte som banker for hagen og er opptatt av å få en bakgårdsgruppe til å fungere godt. Både for å sikre et jevnlig stell av hage/bakgård, og for å kunne ha et forum som kan komme opp med endringer som kan forbedre forholdene og bruken. Vi er ikke helt der ennå, men styret skal jobbe videre for å øke engasjementet. Litt økonomiske midler og handlefrihet bør kunne bidra til det. Saken som foreslås er en typisk sak for bakgårdsgruppa. Endringer kan gjøres ganske enkelt, eller kan gjøres mer innvikla og kostbart. Det blir en avveining som kloke og praktiske hoder kan finne ut av. I det lengre løp har vi for bakgården større utfordringer å ta tak i, for eksempel hva vi skal gjøre med det svært slitte og lite sjarmerende asfaltdekket. Da er behovet for arkitekthjelp mer aktuelt. Altså er styret enige i at det bør være mulig å arbeide med endringer av sittegruppene, men dette bør ikke vedtas av generalforsamlinga, men bare oversendes behandling i bakgårdsgruppa som kan komme med forbedringer.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Etablere flere sittegrupper i ulike soner med variasjon i funksjon og størrelse.

Sak 11

Økt vanntrykk

Forslag fremmet av:
Lars Henrik Flått, 64G

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå en økning av vanntrykket til leilighetene, da jeg har fått høre at flere beboere i de øvre etasjene opplever lavt trykk i dusjen.

Styrets innstilling

Det er vanskelig for generalforsamlinga å vedta et økt vanntrykk. Det er mer et spørsmål om å pålegge styret å prioritere arbeidet med å finne en løsning som kan øke trykket, men ikke minst først finne ut om det er realistisk - eller om trykket allerede er på et forventa tilfredsstillende nivå alle forhold tatt i betraktning. I følge borettslagets rørlegger påvirkes også trykket av blandebatterier og dusjhoder som brukes. Men kanskje aller viktigst, i forrige uke fant vi en feil som kan ha medført unødvendig lavt trykk i en periode. En sirkulasjonspumpe for varmtvannet, dekker oppgangene G-J, var av mystiske grunner avstengt. Den ble åpna igjen, og vi håper det bedrer trykket. For øvrig har vi mottatt for få henvendelser om dette til at vi anser det som en prioritert sak.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å foreslå en økning av vanntrykket til leilighetene, da jeg har fått høre at flere beboere i de øvre etasjene opplever lavt trykk i dusjen.

Sak 12

Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring

Forslag fremmet av:
Lars Henrik Flått, 64G

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg så at endringen fra brannbalkong til terrasse var oppe som sak i fjor, men ble avslått på grunn av mulig fasadeendring.

Styrets innstilling

Dette er et ønske som krever godkjennelse av fasadeendring, noe vi anser som nær umulig å få gjennomført med de restriksjonene som ligger på bygningene. Det var imponerende at det lot seg gjøre å endre på utseendet til den innvendige gården - og resultatet ble meget godt, men endringer på ytre fasade er enda mer krevende å få gjennom. Vi er også usikre på om alle eierne av eksisterende brannbalkonger ønsker å betale kostnaden prosjektet vil ha. Egendekning var forutsetninga for den innvendige oppgraderinga, og det er grunn til å tro at et nytt prosjekt kan koste rundt 400.000 kroner pr balkong. I alle fall synes vi eierne av brannbalkongene først må organisere seg for å finne ut om dette er noe mange nok ønsker, inkludert å ta den omfattende, forberedende jobben og oppstartkostnadene det har. Vi mistenker at responsen kan være beskjeden siden et lignende forslag i 2023 falt med et overveldende flertall imot.

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

Jeg lurer på om vi kunne utarbeide en ny søknad dersom flere er interessert, ettersom terrassene inn mot bygården har blitt svært fine.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Janneke Kristin Walther Solem
- Simen Langeteig
- Velges på Møte for 1 år

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

- Børge Einrem
- Dina Lovise Sivertsen

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Hans Håvard Kvisle

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

- Simen Langeteig

Sak 15
Valgkomite

Roller og kandidater

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

- 1: Velges på møte
- 2: Velges på møte

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte

Siden årsmøtet i mars 2024 har styret bestått av:

- Hans Håvard Kvisle, 64F, styreleder, valgt for 2024-2026
- Simen Langeteig, 64H, styremedlem, valgt for 2023-2025
- Dina Lovise Sivertsen, 64G, styremedlem, valgt for 2023-2025
- Børge Einrem, 64E, varamedlem, valgt for 2024-2025
- Tor-Sven Gregorio Berge, 64B, varamedlem (flytta i januar 2025)

I perioden har styret hatt ni styremøter. Styret har fordelt ansvarsoppgavene mellom oss:

- Dina – hageansvarlig
- Simen – sosiale aktiviteter, dugnader og innvendige fellesarealer
- Hans – økonomi, bygning, vedlikehold, HMS og alt annet

I siste periode har styret prioritert forbedring av likviditeten, gjennomgang av eksisterende avtaler, en forbedra oversikt over nødvendige vedlikeholdsoppgaver og undersøkelse av muligheten for reduserte fjernvarmekostnader.

Til generalforsamlingen i OBOS har følgende vært valgt:

- Delegat Dina Lovise Sivertsen
- Varadelegat Simen Langeteig

Kontaktinformasjon

Styret kommer du i kontakt med via Vibbo. På Vibbo kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, samt generell informasjon om driften av borettslaget, samt siste nytt fra styret. Styret ønsker å bruke Vibbo best mulig og tar gjerne i mot tips om informasjon som bør være der. Alle beboere bør nå venne seg til at kommunikasjonen i borettslaget vil flyte på Vibbo. Facebook vil utfases av oss.

Generelle opplysninger om Borettslaget Maridalsveien 64

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.

Borettslaget Maridalsveien 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818221, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 166

Første innflytting skjedde i 1932. Tomten ble kjøpt i 1932.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Maridalsveien 64 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS

Vedlikehold

Vi har gjennomgått tidligere vedlikeholdsplaner og tiltak oppført i siste årsrapport, samt identifisert nye behov og forsøker å prioritere ut i fra dette. Men her er vi også svært interessert i å høre hva andelshaverne finner viktigst at vi arbeider med. Nedenfor er en oversikt over saker som i år er avklart, satt på vent eller i emning.

Forprosjekt avløpsrør og vannforsyning: Det har vært foretatt videoinspeksjon av en rørstamme og bunnledning med positive tilbakemeldinger. Rørstammen relativt ny og OK. Mens bunnledningen har noe utfelling/belegg, men intet akutt og trenger bare spyling i løpet av et par år. Altså forholdsvis god tilstand og neppe betydelige kostnader til vedlikehold.

Dybdekontroll av el-anlegg: Avklart, det viser seg at det fantes en rapport fra 2021, men avvikene var ikke utbedra. Dette ble utført sommeren 2024. Samtidig splitta vi kursen til callinganlegg/dørlåser og utelys, slik at dørene fortsatt kan åpnes om utelyset får jordingsfeil/kortsluttes.

Utskiftning av gjerde ved trapp: Vi har sikra det midlertidig slik at det kan stå i noen år til, for seinere rehabilitering eller utskiftning med et mer vedlikeholdsfritt gjerde.

Kartlegge tilstanden på piper og luftepiper:

Pipeløpene var det ikke nødvendig å sjekke siden det i borettslaget ikke er lov å koble til ildsteder. Dette tiltaket var noe hodeløst foreslått av konsulenter som tydeligvis ikke var kjent med at skorsteinene ikke har vært brukt på mange tiår.

Luftepipene er mest sannsynlig greie nok. For beboerne er det et større problem at ventilene i mange leiligheter er avstengte, de skal være åpne og tilgjengelige både på bad og der de finnes i andre rom. Det kan fort bli for dårlig utluftning – og også mangefull innlufting om ventilene på vinduene er avstengt.

Omfuge/utbedring av teglfasa der det er behov: Avklart, visuell inspeksjon viste intet åpenbart behov.

Sjekke branntetting rundt nye kabler til leilighetene: Avklart, alt skal nå være korrekt utført.

Rehabilitering av oppgangene: Dette er ikke gjort på 30 år. Oppgangene er prega av sterk slitasje og stygge flater etter mange nye kabelføringer. Det ble henta inn seks anbud på arbeidet. Prisene var svært sprikende, det er nok også kvaliteten på arbeidet. Vi endte med å engasjere Oslo Malermester Forretning AS, de var i mellomsjiktet prismessig, men rimeligst av dem med lang erfaring og solide referanser. I samarbeid med malermesteren og fargeeksperter ble det før jul presentert nye farger beboerne kunne stemme over. En modifisert versjon av «vinneren» er valgt for prøveoppgang G. På bakgrunn av resultatet, både det tekniske og estetiske, vil styret vurdere igangsettelse av flere oppganger. Men vi har en likviditetsutfordring. Styret vurderer om en avdragsfrihet på to av lånene våre kan gi muligheten for å få alle oppgangene rehabilitert i løpet av 2026. Men dette avhenger av at det ikke oppstår andre større, uforutsette utgifter. Med alle kostnader har prosjektet en totalramme på ca 1,6 million kroner.

Rehabilitering av kjellervinduer: I 2018 ble alle øvrige vinduer skifta ut, men vi har 111 temmelig slitne kjellervinduer. Disse trengs ikke byttes ut, kvaliteten er i utgangspunktet uovertruffen på de opprinnelige vinduene, men de trenger en kraftig rehabilitering av karmer, kitting og glass. Her er det store sprik i kostnader, fra 300-1.000.000 kroner, avhengig av hvor grundig vi vil gjøre rehabiliteringa. Styret må ta stilling til om vi vil gjøre en jobb som står seg i 10 år eller 30 år. Vi arbeider for å få starta arbeidet i 2025 med prioritet

av kjellervinduene som vender mot gateløpene. Det er søkt støtte fra Byantikvaren, og responsen vil påvirke tiltakets igangsettelse og omfang.

Gamle brannbalkonger: Vi er oppmerksomme på at maling flasser av på undersiden, dette vil bli undersøkt nærmere.

Annet malerarbeid: Nedløpsrør, sykkelstativ, rekkverk m.m. Kan eventuelt males når annet større malerarbeid utføres.

Fjernvarme/radiatorer: I de siste 25 åra har borettslaget gjort store endringer i varmekilden til radiatoranlegget. Opprinnelig var det oljefyring, i 2000 ble det oppgradert til en varmeveksler, elektrokjele og nye beredere. I 2010 ble det skifta til kommunal fjernvarme. Alt er forsåvidt av en imponerende standard, men dårlig dokumentert og mangler enkelte smarte komponenter. Fjernvarmen som hele året går til varmtvann i spring/dusj, og i sju måneder av året til oppvarming av leilighetene, har den siste tida årlig kosta oss rundt 1 million kroner. Det er 35-50% høyere enn fem år tilbake og utgjør nærmere 1/5 av totalkostnadene våre. Varmtvannet utgjør en knapp fjerdedel av denne kostnaden, mens det er de kalde månedene pengene raser ut. Styret ser derfor på muligheter for å redusere kostnaden siden strøm neppe blir gratis igjen (fjernvarmekostnaden føler strøm- og nettleieprisene). Vi ser på tiltak for å redusere forbruket i radiatoranlegget og som også vil forlenge levetida på dyre komponenter som pumper m.m. Det omfatter montering av en filterstasjon for reinere sirkulasjonsvann (nå fullt av smuss og metallslam), vakuumluftutskiller for å unngå luft i systemt. Det er også grunn til å gå over all ventilregulering omkring i bygget for ikke å ha høyere sirkulasjonsnivå (og dermed varmetap) enn nødvendig i radiatoranlegget. Vi har venta på mer «miljøstøtte» fra OBOS, men det ble utsettelser fordi OBOS ikke synes de tjener penger nok. Miljøstøtta for 2024 kom først i januar 2025 og var ganske beskjeden. Likevel, med hjelp av den, noe fra tidligere og en solid andel egenfinansiering, satser vi på å få gjennomført første steg av forbedringer sommeren 2025 slik at vi er klare for en ny fyringssesong, forhåpentligvis med langt reinere sirkulasjonsvann. Og litt lavere fjernvarmeforbruk.

Styret jobber med en ny vedlikeholdsplan for åra framover.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret gjennomgikk alle avtaler borettslaget har. Dessverre var det et mangelfullt arkiv, men dette er nå ajourført.

Generelt har borettslaget mange prisgunstige avtaler, blant annet for vaktmestertjenester og trappevask, slik at det ikke ser ut til å være åpenbare innsparingstiltak å finne. Ikke alle avtaler er heller til forhandling, som forretningsføreravtalen med OBOS eller leveranse av fjernvarme fra Hafslund Celsio. Men vi vil se nærmere på avtalen for snørydding og strøing, samt at vi sa opp avtalen med skadedyrbekjemperen Anticimex på grunn av overfakturering.

Det er inngått en ny «Carefree-avtale» med selskapet Gowens, denne sikrer langt bedre oppfølging av kontrollen av brannvernutstyr både i fellesarealer og i leilighetene, samt døgnåpen telefon om beboere trenger hjelp. Vi ber alle andelshavere om å sørge for å ha på plass brannvernutstyret borettslaget har montert i leilighetene, les mer her: https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/brannsikringsutstyr

En hodepine er vårt gamle og sammensatte låssystem hvor sylindere og låsekasse innimellom svikter. Vi har overraskende hyppig feil på callinganlegget sjøl om det er ganske så nytt. Og ingen leverandør har totalansvaret – det er et lappverk. Det tar tid for styret å følge opp dette, samt koster forbausende mye å fikse. Ganske irriterende, men uklart hva vi i denne saken kan få gjort på kort sikt, annet enn å be om tålmodighet fra beboerne om feilen ikke er kritisk.

Det følger også betydelige kostnader med de gamle vaskemaskinene og tørketromlene våre. Styret vil se på en løsning med sentralisering og oppgradering av fellesvaskeriet. Foreløpig prioriterer vi å holde vaskeriene i B, H og J i drift.

Bakgården og fellesaktiviteter

Sjøl om styret i år har ønska å være litt knipne med pengene, har vi prioritert hagen fordi vi synes det er viktig at det er trivelig rundt oss. Det er gjennomført tre dugnader (hvorav to med meget godt oppmøte), vi har en liten men ivrig hagegruppe (tusen takk til dere!) som følger gartnerens skjøtselplan, samt at gartner (Litzheim Hage og Beplantning AS) i høst har beskåret frukttrærne m.m. Ubrukte sykler ble rydda bort i våres, hagebod oppgradert med nye redskap, steinbed er luka fram, nye og gamle stauder distribuert og et prosjekt starta for å få områdene med belegningsstein fine igjen (spyling og ny fugesand).

Julegrantenning ble avholdt 1.desember – godt oppmøte denne gangen.

Vi oppfordrer flere til å kaste seg med i bakgårdsgruppa – intet er vel så trivelig som å glede andre med å gjøre det fint!

https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/bakgard

Fellesarealer

På dugnaden i våres ble alle fellesarealer tømt for uønska lagring av gjenstander, inkludert ubrukte sykler. Alt brukandes ble gitt bort til loppemarked. På høsten ble snekkerverksted, vaktmester- og hagebod rydda for gammelt skrot.

Det er lagd et kart med oversikt over alle felles kjellerareal. Styret ønsker en mer effektiv utnyttelse av disse. I dag er mange ubrukte rom blitt en plass for å rote. I høst avholdt vi en spørreundersøkelse for å kartlegge brukshyppigheten av eksisterende fellesrom og ønsker fra andelseierne til nye rom eller endringer av eksisterende.

Foreløpige resultater av dette er at vi vedlikeholder tre vaskerier som brukes relativt mye (med nye regler og booking på Vibbo). Vi har stramma inn på reglene for det populære snekkerverkstedet for å redusere rotet som mange har klaga på. Det vurderes også å utvide dette med rommet ved siden av. Styret er i gang med å få til en felles innendørs parkering for tunge sykler og barnevogner i oppgang F med direkte inngang fra Claus Riis' gt. Det er en stor opprydning og en del tilrettelegging, men i løpet av våren forhåpentligvis tilgjengelig.

Vi fikk ikke inn så mange nye forslag til bruksområder, men vil forsøke å følge opp et par ideer. Men det ser ut til å være flere rom enn fellesaktiviteter, derfor har vi tilbudt alle andelshavere om å få leie rom privat i kjellernes fellesarealer. Gunstig for å unngå rot, og kan gi borettslaget litt ekstra inntekter. Foreløpig med interesse fra tre stykker.

Styret tar gjerne imot flere forslag til fellesbruk eller ønsker om privat leie.

Boligene

I høst fikk styret OBOS til å fullføre en tidligere vedtatt sammenslåing av leilighetene 76 og 77 slik at den ble gyldig. I desember godkjente styret sammenslåing av leilighetene 73 og 74, den ble gjennomført i februar 2025.

Borettslagsloven og vedtektene er tydelige og klare på hva som er lov av utleie i borettslaget. Likevel syndes det stadig vekk mot dette, også for enkelte leiligheter i lengre perioder. Vi ber alle om å sette seg inn i regelverket og følge det – begynn her. https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/utleie

HMS

Styret er godt kjent med ansvaret for helse, miljø og sikkerhet. Vi følger HMS-modulen i Styrerommet hos OBOS, samt tilpasser denne til lokale behov. Vi følger opp jevnlige kontroller. Vinteren 2025 har vi kjøpt inn mer varslingsutstyr ved rasfare og samarbeider med vaktmester om når dette er riktig å sette ut, samt at vi er forberedt på ytterligere tiltak.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under

denne forutsetning. Borettslaget har en liten negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Borettslaget starta 2024 med beskjedne disponible midler. Likviditeten var så dårlig at ikke alle fakturaer kunne betales ved forfall. Styret prioriterte derfor å få styrka finansene gjennom tre hovedtiltak.

Ved gjennomgang av felleskostnadene fant vi ut at disse ikke var beregna korrekt for eierne av balkonger bygd i 2018. Mer informasjon på Vibbo:
https://vibbo.no/maridalsveien-64/nyheter/2024-4-25-fra-1juli-ma-borettslaget-oke-felleskostnadene-ztm0yzy0

Heldigvis var renta i femårsperioden periodevis betydelig under den beregnede, etterslepet var derfor begrensa, men det var en manko innbetaling fram til 1.juli på ca 123.000 kroner . I tillegg måtte den månedlige innbetalingen på balkonglånet, med dagens rentenivå, økes med 35%. Det er viktig at framtidige styrer følger med på terminbeløpene for dette lånet, og at den innkrevde felleskostnaden for balkongeierne justeres i henhold til endringer.

Felleskostnadene generelt måtte økes med 6% fra 1.juli.

Nye vedlikeholdsprosjekt ble satt på vent til vi fikk tilstrekkelige økonomiske ressurser, men alt nødvendig arbeid ble utført.

Resultatet av denne strammere økonomistyringa var at borettslagets inntekter ble 386.000 kroner høyere enn budsjettert, samtidig som vi klarte å knipe kostnadene med 230.000 kroner. Drift og vedlikehold ble redusert med 431.000 kroner, TV-anlegg/bredbånd var også godt under budsjett. Men dessverre var energi/fyring forbausende kraftig underbudsjettert og spiste godt av disse innsparingene. For øvrig har vi ikke hatt overraskende utgifter av betydning.

Borettslaget starta året med beskjedne disponible midler på 104.000 kroner, noe som var utilstrekkelig for å håndtere likviditeten forsvarlig. Året avslutta med disponible midler på 650.000 kroner, dette var målet vårt og en beholdning som sikrer at vi gjennom året skal kunne klare å overholde våre betalingsforpliktelser.

Borettslaget totale langsiktig gjeld, eksklusiv miljøstøtten fra OBOS, er ved årslutt ca 15,5 mill kroner. Merk at av dette utgjør lånet for balkongeierne ca 7 million kroner. Alle kostnader og avdrag for dette lånet belastes kun andelshaverne som fikk nye balkonger i 2018, dette legges også kun til deres fellesgjeld. Med andre ord er borettslagets generelle gjeld relativt beskjeden.

Styret ønsker at felleskostnadene skal være stabile i åra framover, og vil etter beste evne forsøke å drive etter dette prinsippet. I dette innebærer det årlige økninger, men ikke utover nivået for normal lønns- og prisvekst. Dette målet betinger ingen betydelige uventa kostnader, ingen prosjekter på kort sikt vi i dag ikke har oversikt over, og hva vi håper kan bli en framtidig gunstig renteutvikling.

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**104 326**	**638 494**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 388 189	291 408
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-813 763	-824 617
Fradrag for gjennomført påkost. 2020		-27 250	
Innsk. øremerk. bankkto		-833	-959
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**546 343**	**-534 168**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**650 669**	**104 326**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	912 124	464 180
Kortsiktig gjeld	-261 455	-359 854
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**650 669**	**104 326**

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 533 350	5 107 850	5 300 000	5 947 000
Innbetalinger		122 990	0	0	0
Andre inntekter	3	29 610	335 619	0	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 685 950**	**5 443 469**	**5 300 000**	**6 067 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-25 560
Styrehonorar	5	-170 001	-170 000	-170 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 875	-6 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-180 520	-171 430	-181 715	-191 000
Konsulenthonorar	7	-4 001	-688	-5 000	-5 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-318 646	-1 230 672	-750 000	-1 020 000
Forsikringer		-326 138	-287 862	-316 648	-380 000
Kommunale avgifter	9	-925 236	-797 028	-911 801	-1 046 000
Energi/fyring	10	-949 249	-1 030 920	-690 000	-920 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 472	-373 920	-350 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-255 370	-240 913	-200 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 406 878**	**-4 356 678**	**-3 625 034**	**-4 296 560**
DRIFTSRESULTAT		**2 279 072**	**1 086 791**	**1 674 966**	**1 770 440**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 378	34 848	0	0
Finanskostnader	13	-925 261	-830 231	-903 000	-878 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-890 883**	**-795 383**	**-903 000**	**-878 000**
ÅRSRESULTAT		**1 388 189**	**291 408**	**771 966**	**892 440**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 388 189	291 408		

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
ORG.NR. 948 818 221, KUNDENR. 2

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	14 552 581	14 525 330
Tomt		301 475	301 475
Miljøbankkonto, øremerket		43 262	21 759
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 897 318**	**14 848 564**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		90 159	11 350
Driftskonto OBOS-banken		818 418	449 405
Sparekonto OBOS-banken		3 548	3 425
SUM OMLØPSMIDLER		**912 124**	**464 180**
SUM EIENDELER		**15 809 442**	**15 312 744**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Udekket tap	15	-48 243	-1 436 432
SUM EGENKAPITAL		**-38 643**	**-1 426 832**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 367 330	16 181 093
Borettsinnskudd	17	178 350	178 350
Avsetning bomiljøtiltak	18	40 950	20 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 586 630**	**16 379 723**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		256 543	211 664
Påløpte renter		4 912	81 174
Påløpte avdrag		0	67 016
SUM KORTSIKTIG GJELD		**261 455**	**359 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 809 442**	**15 312 744**
Pantstillelse	19	25 178 350	25 178 350
Garantiansvar			

Oslo, 17.02.2025

Styret i Borettslaget Maridalsveien 64

Hans Håvard Kvisle/s/ Simen Thorset Langeteig/s/ Dina L. Viken Sivertsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 997 412
Lån	527 298
Eiendomsskatt	8 208
Strøm/lys	432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 533 350**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering for erstatning av manglende brannvernutstyr	29 610
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 610**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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 2023/2024, og er på kr 170 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 480, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 001**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 145
Drift/vedlikehold VVS	-4 351
Drift/vedlikehold elektro	-56 234
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 765
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 494
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-36 901
Kostnader dugnader	-10 376
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-318 646**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 208
Vann- og avløpsavgift	-633 893
Renovasjonsavgift	-283 135
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-925 236**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-54 043
Fjernvarme	-895 206
SUM ENERGI / FYRING	**-949 249**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 292
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 350
Driftsmateriell	-2 238
Lyspærer og sikringer	-738
Vaktmestertjenester	-123 048
Renhold ved firmaer	-63 911
Andre fremmede tjenester	-20 735

Trykksaker	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 480
Andre kontorkostnader	-2 832
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-8 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-255 370**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 658
Renter av sparekonto i OBOS-banken	956
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 764
SUM FINANSINNTEKTER	**34 378**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-379 499
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-129 727
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-415 956
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	**-925 261**

NOTE: 14

Oppskrevet 1972	1 605 150
Saldo 1.1	870 963
3TIL19	8 219 162
Tilgang 1997	3 857 306
SUM BYGNINGER	**14 552 581**

Tomten ble kjøpt i 1932.
Gnr.219/bnr.166
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-9 118 390	
Nedbetalt tidligere	2 404 814	
Nedbetalt i år	499 530	
		-6 214 046
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2019	-2 907 359	
Nedbetalt tidligere	639 797	
Nedbetalt i år	126 370	
		-2 141 192
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Lån for balkongeierne		
Opprinnelig 2019	-8 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 100 045	
Nedbetalt i år	187 863	
		-7 012 092
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 367 330**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1932	-178 350
SUM BORETTSINNSKUDD	**-178 350**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-40 950
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-40 950**

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

Borettsinnskudd	178 350
Pantelån	15 367 330
TOTALT	**15 545 680**

Bygninger	14 552 581
Tomt	301 475
TOTALT	**14 854 056**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Maridalsveien 64 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Større vedlikehold og rehabilitering M64			
2025	Rehabilitering oppgang G		
2023	Nytt brannalarmanlegg	Installasjon av fiber	Innvendig sykkelparkering
	Ny belysning oppganger og ny underfordeling trapp/kjeller		Ny sirkulasjonspumpe G-H-J
2022	Bytte callinganlegg		
2021	Ventilasjonsrens		
2020	Lekeplass oppgradert	Oppussing treningsrom	
2019	Utvidelse balkonger bakgård	Sokkelrehabilitering hele bygget	Nye røykvarslere + brannslokkere
2018	Nye vinduer alle leiligheter	Rehabilitert stikkledning avløp	Nytt ekspansjonskar fyrrom
2015	Nye takrenner	Glideskjøter montert	
2014	Nytt låssystem ytterdører		
2013-14	Nye radiatorer i leiligheter		
2012	Nye røykvarslere, kontroll slanger	Forsterkning av ytterdører og nye låssylindere	
2011-12	Noen nye maskiner i fellesvaskeriene		
2010	Nytt søppelhus		
2009	Bytte til fjernvarme	Baderomsrehabilitering ferdigstilt	
2007-2008	Våtromsrehabilitering med modernisering av alle bad og rørsystem		
2005-2006	Rehabilitering av tak, loft og brannbalkonger		
2002	Nytt brannsikringsutstyr alle leiligheter og fellesareal		
1999-2000	Nytt fyringsanlegg med varmepumper, elektrokjele og nye beredere		
1999	Asbestsanering av isolasjon røranlegg og kjellerstrekk		
1998	Nye porttelefoner		
1997	Utearealene ombygd / opprustet		
1996	Nye postkasser og nye lamper i oppganger og portaler		
1995	Pusset opp oppgangene	Fornyelse av fellesvaskeriene, nye maskiner i 4 oppganger	
1994	Nye dører i leiligheter og oppganger		
1989	Reparert brannbalkonger		
1988	Rehabilitering av felles el-anlegg, skifte stigeledninger, sikringsskap og tavler		
1981	Vindusutskiftning i alle leiligheter		

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 2 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0017/26 . Vår ref.: 0002-1-56 Dato: 06.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Maridalsveien 64
Organisasjonsnr:	948818221
Andelseier:	Falkenberg, Fanny Tandberg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	56
Adresse:	Maridalsveien 64 C, 0458 OSLO
Andelsnummer:	56
Gnr.	219
Bnr.	166

Borettsinnskudd: Kr. 20 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 50902242.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Felleskostnadene økes med 4% fra 01.01.2026 Styret bruker www.vibbo.no/maridalsveien64/ Styrets hjemmeside: http://borettslag.obos.no/maridalsveien64/ Styret har søkt om lån på kr 1.5MNOK, lånet blir utbetalt 01.01.2026 til diverse vedlikeholdsprosjekter. Ved spørsmål kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788600
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	6 791 750,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788619
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 993 324,00

Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788627
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	5 635 393,00
Innfrielsesdato:	28.02.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208702564
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 459 526,00
Innfrielsesdato:	30.12.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 221,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkonglån	1 061,32	1 055,77 fra 01.04.2026
Felleskostnader	5 160,48	

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

Innberetningspliktige inntekter:	410,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 887,-
Annen formue:	9 901,-
Gjeld:	240 083,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788600
Restsaldo:	153 155,29
Kapitalkostnader:	1 078,62
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788619
Restsaldo:	22 441,41
Kapitalkostnader:	233,34
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788627
Restsaldo:	63 440,33
Kapitalkostnader:	802,67
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208702564
Restsaldo:	16 247,53
Kapitalkostnader:	502,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 255 284,56,-, 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 Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hans Håvard Kvisle, e-post: maridalsvn64@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.725,–

Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

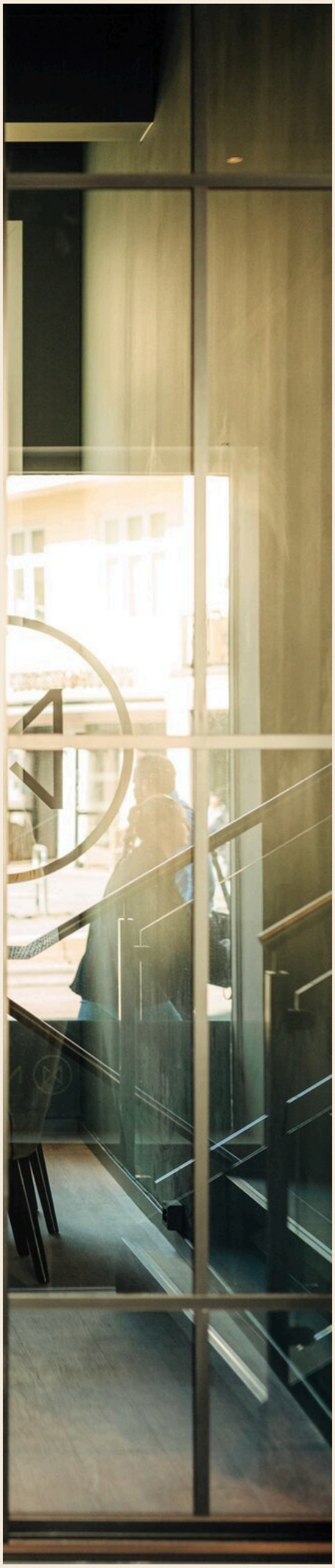
_____
Borettslagets stempel og underskrift

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0017/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 64C 0458 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 166 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vilde Nadden
Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940



Ine-Camilla Fiskum Graven
Eiendomsmegler
Sagene Eiendomsmegling AS
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: