NORDVIK

Maridalsveien 221

1 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 221

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
21	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, innbydende og arealeffektiv 2-roms - Varmtvann og internett inkl. - IN-ordning - Heis - Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 400 192,-**
Fellesgjeld	**1 148 812,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 563,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

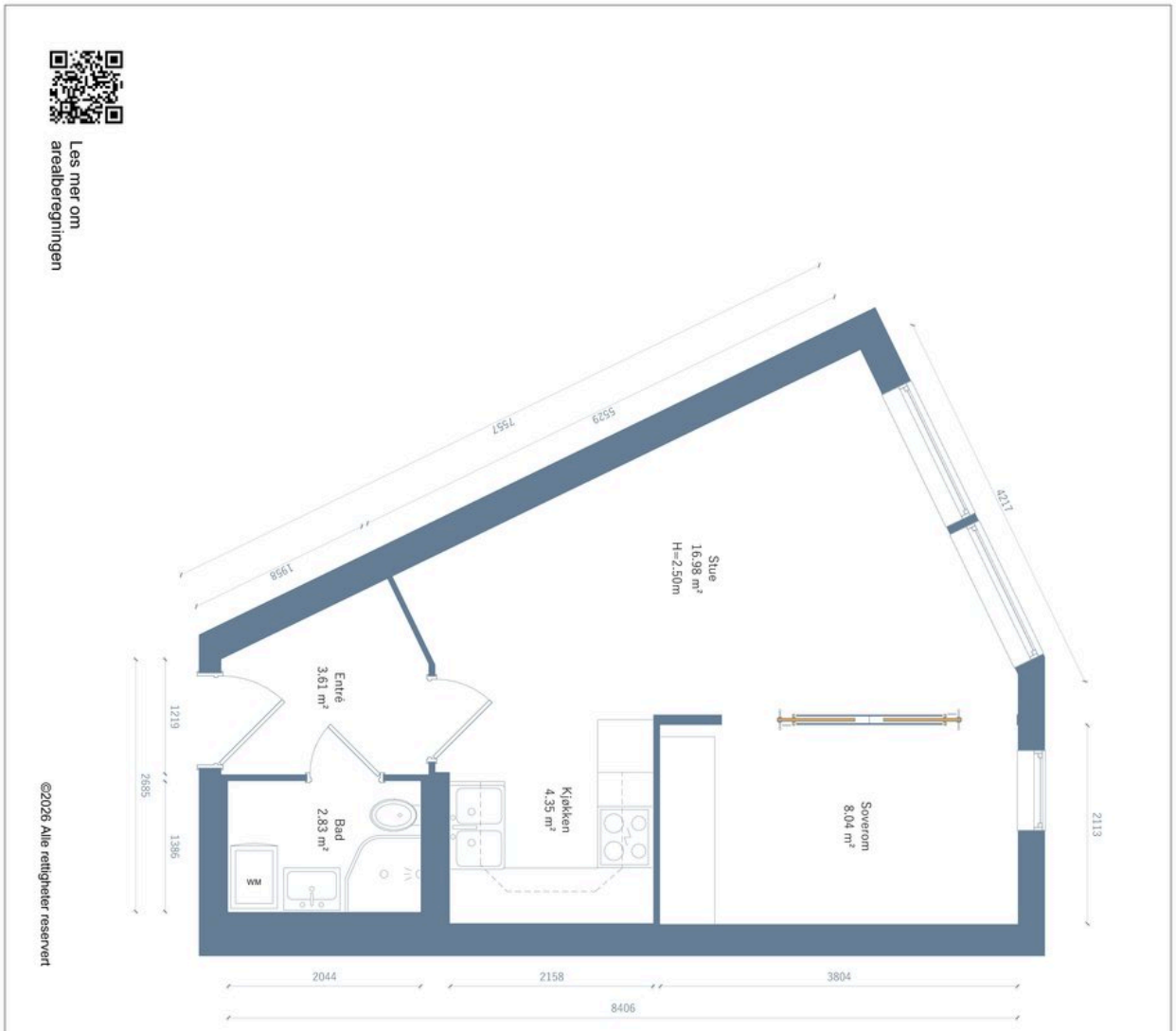
Kort fortalt

Pen, innbydende og arealeffektiv 2-roms leilighet.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Bjølsen, sentralt plassert mellom Storo og Sagene. Her er det kort vei til både flotte grøntområder og gode turmuligheter langs Akerselva. Området byr på et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og kulturtilbud, samt gode kollektivforbindelser.

- Arealeffektiv og godt utnyttet planløsning
- Store vindusflater
- Overflater pusset opp i 2023 med malte vegger og slipt parkett
- Lagringsplass i kjellerbod
- Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter venteliste
- Varmtvann og internett inkl. i felleskostnadene
- IN-ordning
- Ved innfrielse av andel fellesgjeld reduseres felleskostnadene til 3 235,-
- Heis
- Bygg fra 2006
- Ingen dok.avgift
- Perfekt førstegangskjøp!

Planløsning



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

Maridalsveien 221

3.Etasje

BO3D



















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
5-0227/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 221, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 132 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 307 i Maridalsveien 221 Borettslag, org.nr. 989602772

Selger
Mats-Johan Hagen Fagerheim

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)
1 148 812,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 398 812,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 400 192,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 409 692,- (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
2006

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7 kvm.

Standard
Entré:
Til leiligheten er det adkomst via svalgang. I leiligheten møtes du av en innbydende gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er god plass til både knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I gangen er det praktiske gulvfliser som ble lagt i 2023.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Lyst og flott kjøkken med skjermet plassering i rommet. Innredning fra byggeår med glatte, hvite fronter, fliser på veggen over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og mekanisk avtrekk over stekesonen (ny i 2025). Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, ovn, kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin. Plassen er utnyttet til det maksimale med rikelig lagringsplass i både skap og skuffer, samt

god arbeidsflate for matlaging.

Stuen er lun, innbydende og har en naturlig planløsning. I stuen er det god plass til sofa med tilhørende stuemøblement og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med dagslys, og vinduene er vendt mot sør, noe som gir gode lysforhold. Det er åpent og fint utsyn fra vinduene mot nabolaget. Overflatene i leiligheten ble pusset opp i 2023 med slipt og lakkert parkett og malte vegger. Veggene er holdt i lune, tidsriktige fargevalg.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende soverom av god størrelse. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

Bad:
Tidløst og velfungerende bad fra 2006. Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med skap, servant med ettgreps blandebatteri og speil. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon (styres fra kjøkkenviften). Badet er av typen prefabrikkert baderomskabin.

Overflater:
Gulv: Parkett i oppholdsrom og flislagt gulv på badet og i gangen. Gulvet ble slipt og lakkert i 2023.
Vegger: Malte veggoverflater og fliser på badet. Selger opplyser at leiligheten ble malt i 2023.
Himling: Malte flater i alle rom. Takhøyde i stuen er målt til ca. 2,55 meter.

Parkering
*Borettslaget eier eget garasjeanlegg. Plasser kan leies etter venteliste ved henvendelse til styret.
Garasjeanlegget består av 27 plasser og plassene kan leies fra kr. 1 000,-. Borettslaget har også 5 gratis gjesteparkeringer hvor besøkende kan parkere ved å legge parkeringsbevis i ruten - hver leilighet har et parkeringsbevis. Kontakt styret for mer informasjon.

Ellers er det 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bernus salg og Service AS, byttet kjøkkenviftemotor, 21.janua

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: takstrapport fra 2026.

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?
takstrapport, 8.4.2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Hovedbærekonstruksjon i støpt betong.
- Teglsteinsfasader og utfyllende vegger i bindingsverk med panel.
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Utvendig svalgang til leiligheten.
- Det er heis i blokken.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer og 2-lags energiglass fra 2006.
- Brannklassifisert entrédør b-30.
- Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
- Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent

for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater vegger og himling bad:
Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

- Overflater baderomsgulv:
Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
TG 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

- Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampen over kjøkkenbordet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 718 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 563,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag: 93,-
Renter: 250,-
Avdrag IN-lån: 1 711,-
Renter IN-lån: 4 578,-
Felleskostnader: 2 693,-
Internett: 199,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader

- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 171 037,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 684 148,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 56 boliger.
- Mail til styret: m221brl@gmail.com.
- Forretningsfører er USBL.
- Revisor er KPMG.
- Borettslaget er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 17359. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Andre leverandører:
- Vaktmester: Kontroll av tak, kontroll bygninger, kontroll av vifter og kontroll av låser og dører i fellesområdene.
- Vaktmester: Kontroll og service på ventilasjonsanlegg.
- RørleggerSentralen: Årskontroll av VVS i fellesområdene.
- Sulzer: Årskontroll av pumpe.
- Motum: Årskontroll av heis.
- Sollihøgda Portservice: Årskontroll av garasjeport.
- GK Norge: Kontroll av vifter i avfallsrom
- GK Norge: Bytte av motor til vifter til avfallsrom.

Arbeid som ble utført i 2024:
Borettslaget fikk ny vaktmester fra 1 oktober, den forrige vaktmester pensjonerte seg. Renholder er fortsatt fra Gamle Oslo Servicecentral.
Viftene i avfallsrommet har fått ny motor og GK Norge har utført service og kontroll av viftene i avfallsrommet, røykvifte og vifter på taket. Se ellers årsberetningen for mer informasjon.

Borettslaget er 20 år i 2026 og det er behov for oppgradering av det elektriske anlegget i heisen og ventilasjonsanlegget, foruten tiltak mot rust i armeringen i betongen i garasjen. Disse prioriteres framover, foran bl.a. installasjon av infrastruktur for elbillading i garasjen.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 1 148 812,-pr. 01.04.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 12114148790, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 22.04.2026: 17 816 345
Andel av saldo: 1 089 308
Første termin: 30.09.2014Første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.03.2052)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12132241781, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 103
Saldo per 22.04.2026: 4 115 600
Andel av saldo: 59 505
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2051)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er: BBL Finans AS
Varighet av sikringsordningen: Til den sies opp av en av partene
Oppsigelsestid av sikringsordningen: Oppsigelsesfrist er 1.Desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 171,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 950 489,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 673 713,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

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

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 4340561

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 927 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Borettslaget ligger sentralt og skjermet til i et etablert og trivelig boligområde på Bjølsen i bydel Sagene med kort vei til blant annet Torshov, Nydalen og Storo. Her kan man kombinere urban livsstil med flotte grøntområder og gode turmuligheter. Bjølsen har en meget god plassering i Oslo; høyt og luftig mellom øst og vest, med kort avstand til det meste av hva byen har å by på.

Det er kort avstand til naboområdene Sagene, Torshov, Nydalen med handelshøyskolen BI, Storo med Storsenteret samt Grünerløkka. Området har et rikt utvalg av hyggelige kafeer og spisesteder. Deriblant Bjølsen Bakeri, en lokal favoritt i bydelen bare 6 min unna, hvor man kan kjøpe ferske bakverk og nybrent kaffe til frokost, hverdager som helg. På Nydalen har du også stor tilgang på både bakerier og restauranter. Du finner du blant annet Nydalen Spiseri og Bryggeri, Peppers Pizza, Godt brød, Baker Hansen og Joe & the juice. I tillegg har du Deichman Nydalen, som ligger i første etasje i Nydalen VGS. Biblioteket er åpent for alle, her kan du låne bøker, lydbøker, magasiner, musikk og filmer, i tilegg til at det er en flott lesesal, hyggelige stoler og sofaer for en lese- eller arbeidsstund.

Spennende restauranter og koselige spisesteder som f.eks. Mat & Mer, Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet og Pizza Panchetta er verdt et besøk. På Bjølsen finner man også et godt utvalg av matbutikker. Bydelens beste, Meny, ligger kun et par minutters gange fra gården. For øvrig kort avstand til grønnsakshandlere, Rema 1000, Meny, Kiwi, Nærbutikken og Joker. Andre koselige småforretninger med interiør, klær, bruktmøbler, garn, osv. skaper en koselig atmosfære i bydelen.

Bare noen få minutters gange unna finner man flotte parkområder. Voldsløkka Idrettspark har bl.a. lekeplass, skateramp, idrettshaller, hall til innebandy, mange fotballbaner, ballbinge, volleyballbaner, tennisbaner, så vel som et stort grøntareal hvor nesten alt kan praktiseres. På vinterstid er det skiløyper her. Om du liker trening på gym, ligger treningsfasilitetene til Crossfit Oslo i gangavstand på vei inn i Nydalen, i tillegg til SATS og Fitnesspoint.

Via en kort snarvei gjennom Akerselva kommer du deg opp til Storo Storsenter. Senteret er Oslos største kjøpesenter med over 130 butikker samt flere kaféer og restauranter. Like ved senteret ligger også Odeon kino - Norges største og første IMAX-kino. Kinoen huser hele 11 saler, her vises det et bredt utvalg av filmer parallelt, hele dagen.

Det er kort avstand til flere fine turstier, blant annet langs Akerselva og opp mot idylliske Maridalen og ned til sentrum. Reis med buss 54 mot Kjelsås i knappe 10 min og du befinner deg straks i løypenettet i Nordmarka med to spor på vinterstid og bred grussti på sommerstid, både rundt Maridalsvannet og videre innover. I tillegg har du kort vei til 51 fra Kristoffer Aamots bro, som blant annet frakter deg inn mot idylliske Maridalen. Fra bussholdeplassen på Badebakken har du også tilgang til både 37 og 54 bussen, som begge frakter deg ned itl Sentrum.

Svært godt tilbud av offentlig kommunikasjon kort vei unna med både buss-, trikk- og t-bane-linjer som dekker praktisk talt hele Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.05.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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
Området er regulert til S-3824, byggeområde for boliger. Reguleringsbestemmelsen omhandler: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Maridalsveien 221 som reguleres til byggeområde for boliger (omsorgsboliger) og offentlig trafikkområde (plass,fortau og gang-/sykkelvei).

Reguleringsplan S-3609 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no.

Eiendommen ligger innenfor område med reguleringsplan for ny vannforsyning i Oslo - Stamnett (S-5142). Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg. Det meste av arbeidet skal foregå under bakken, men det må likevel påregnes støyende aktiviteter når rigg og anleggsarbeider starter i Bjølsendumpa som blir påkoblingspunkt på eksiterende vannforsyningsnett. Eneste synlige installasjon etter endt anleggsfase blir et mindre bygg på om lag 10 m2.

Pågående byggesaker:
*Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg. Saksnummer: 202214935. Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg og opparbeidelse av vei i Moldegata, bydel Sagene. Det etableres 13 boenheter med private uteoppholdsarealer fordelt over fem etasjer. Bygningen får felles takterrasse og utearealer på bakken, samt innvendig sykkelparkering og avfallshåndtering på bakkeplan. Det er gitt rammetillatelse datert 15.12.2023.
Mer om saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214935

*Mor Go'hjertas vei 22 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg og bygningstype Sykehjem. Saksnummer 2025/09868. Det foreligger ingen tillatelser. For oppdatering og informasjon, kan du følge saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509868

Mor Go'hjertas vei 23 - utbygging og bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 202507670
Moldegata 7 - bruksendring fra butikk til treningssenter. Saksnummer 202522985
Maridalsveien 223 - bruksendring av kjeller til bolig, tilbygg og fasadeendring. Saksnummer 202520724

*Reguleringssak- 201719253: Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering
Bymiljøetaten har lagt fram et planforslag om å etablere et torg på Lisa Kristoffersens plass, som omhandler den store rundkjøringen på Bjølsen. Det planlegges å etablere et hyggelig torg med flotte grøntområder, trær og beplantning. I tillegg har de foreslått å oppgradere Stavangergata for å gjøre den mer sykkel- og kollektivvennlig med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplanting, parkeringsplasser for bevegelseshemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. For nærmere informasjon kontakt megler eller se Oslo kommunes nettside:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeloppgradering-av-stavangergata/[gref.
Eventuelt søk opp saksnummer 201719253 på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/222/132:
16.04.1869 - Dokumentnr: 990044 - Bestemmelse om gjerde

25.11.1909 - Dokumentnr: 900207 - Opprettelse av

matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

11.04.1942 - Dokumentnr: 301301 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:134

24.09.2004 - Dokumentnr: 65115 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 190,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (Rabatt: kr. 7800,-) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. ,- 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 6. mai 2026

Megler
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Maridalsveien 221

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	9 min
532 elever, 25 klasser	0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	9 min
413 elever, 20 klasser	0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	11 min
614 elever, 34 klasser	0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	11 min
570 elever, 36 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	11 min
227 elever, 16 klasser	0.9 km
Nydalen videregående skole	11 min
960 elever	0.9 km
Blindern videregående skole	7 min
810 elever, 24 klasser	3.2 km

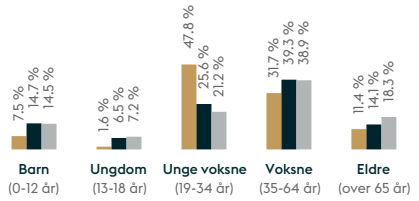
Offentlig transport

Badebakken	4 min
Linje 37, 54	0.3 km
Nydalen	9 min
Linje 4, 5	0.7 km
Grefsenveien	9 min
Linje 11, 12, 18	0.8 km
Nydalen stasjon	19 min
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	14 min
Totalt 24 ulike linjer	4.8 km

Barnehager

Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	3 min
96 barn	0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	5 min
12 barn	0.4 km
Riflegata barnehage (1-5 år)	5 min
36 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	9 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	6 min

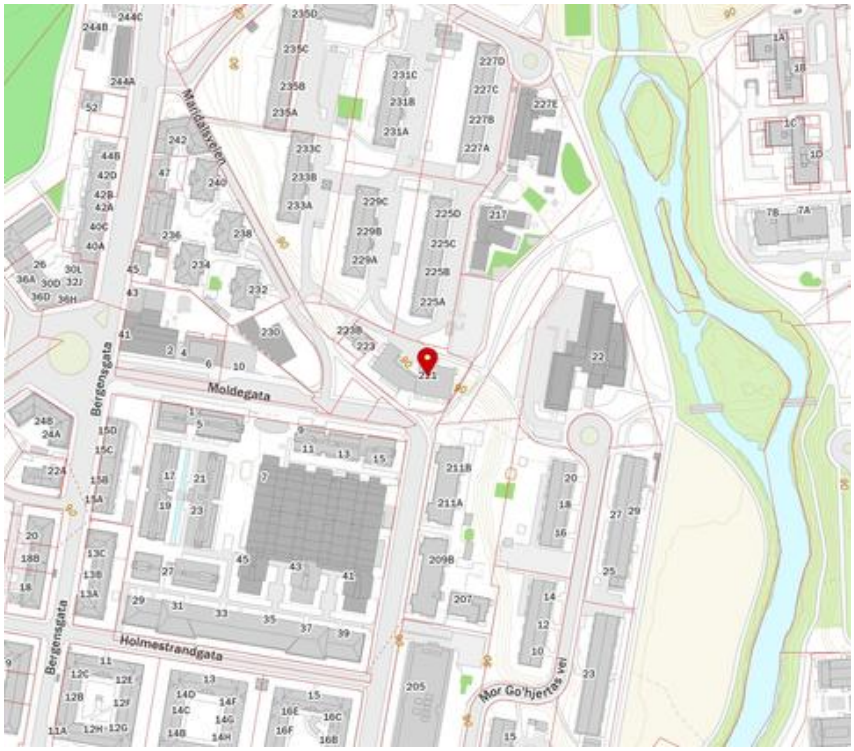
«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

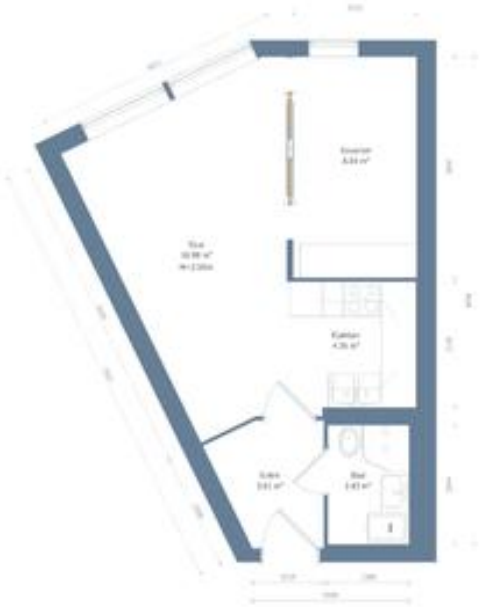


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Maridalsveien 221, 0467 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 132
Andelsnummer 307

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26191 **Eiendomsverdi ref nr:** LB1113

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Eier

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 307 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

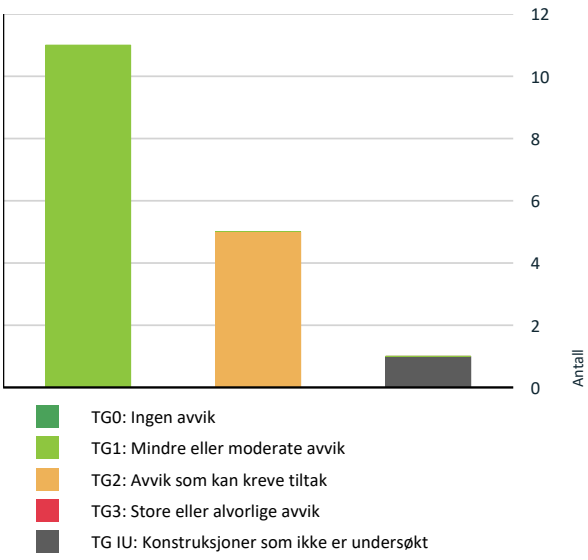
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Oktober 2023 – Malt alle overflater Oktober 2023 – Flislagt gang Oktober 2023 – slepet og lakket gulv Januar 2025 – Kjøkkenviftemotor skiftet Juni 2025 – Spyling av rør (Samarbeid med borettslag) Juni 2025 – Rens av ventilasjon (Samarbeid med borettslag)

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Teglsteinsfasader og utfyllende vegger i bindingsverk med panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
Utvendig svalgang til leiligheten.

Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2006. Vindu på soverommet skubber litt i karmen.

Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør b-30.
Normal funksjon på døren.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,55 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.
Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 0 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderomskabin fra byggeår. Produsert av Part AB.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Å pusse opp en baderomskabin (modulbad) innebærer vanligvis å erstatte utstyr som vask og toalett, men ikke endre selve konstruksjonen. Den må bevares med samme plassering på sanitærinstallasjonene for å unngå tekniske problemer. Fornying kan også innebære å legge ny flis på flis eller å installere ny overflate som mikrosement, men for en full ombygging som gir baderommet en lengre teknisk levetid, må en fagmann utføre det grunnleggende våtromsarbeidet.
Dette innebærer å legge nytt tettesjikt med membran/ smøremembran på gulv og vegger med tilhørende mansjetter rundt rør og strimler i plateskjøter.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Lakkerte stålplater på bad.
Downlights med dimmer på bad.
Det er ikke gjort fuktsøk med Protimeter MMS på badevegger siden dette er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens eldre fliser: Den største risikoen med eldre fliser (spesielt på bad) er at membranen bak flisene kan ha passert sin levetid, noe som øker risikoen for fuktskader. Bom i flis: Eldre fliser kan løsne fra underlaget, noe som kalles «bom». Dette skyldes ofte svikt i limet over tid, og kan føre til sprekker eller at fliser løsner helt.
Fuger: Fargen i fugene forringes ofte, og de kan bli vanskelige å rengjøre. Det kan kreves spesialrensemidler for å fjerne flekker.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett

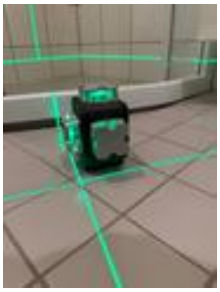
sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens ved eldre fliser: Den største risikoen med eldre fliser (spesielt på bad) er at membranen bak flisene kan ha passert sin levetid, noe som øker risikoen for fuktskader. Bom i flis: Eldre fliser kan løsne fra underlaget, noe som kalles «bom». Dette skyldes ofte svikt i limet over tid, og kan føre til sprekker eller at fliser løsner helt.
Fuger: Fargen i fugene forringes ofte, og de kan bli vanskelige å rengjøre. Det kan kreves spesielle rensemidler for å fjerne flekker.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk på bad.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

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

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

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.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med vegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TG 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad, denne styres fra kjøkkenviften. Tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.





3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys/lyslist under overskap, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Hovedstoppekraner plassert over tak på bad, disse fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Merkingen av rørkursene kan være ivaretatt i FDV dokumentasjon fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Dette kan være ivaretatt ander steder fra byggeår. Slik som i FDV dokumentasjonen fra utbygger.
Konsekvens: Konsekvensene av ikke merking av rør-i-rør-skap kan være alvorlige, da det kan føre til at det oppdages og utbedres feil i systemet sent, noe som kan føre til større vannskader og høyere kostnader. Det gjør også vedlikehold og reparasjoner mye vanskeligere og farligere, da det kan være vanskelig å identifisere hvilket rør som går til hvilket tappested.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.



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.



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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	38			38	
Kjeller		7		7	
SUM	**38**	**7**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6,95 m², merket med 307.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Mats-Johan Hagen Fagerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	132		0	1927.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maridalsveien 221

Hjemmelshaver
Maridalsveien 221 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARIDALSVEIEN 221 BORETTSLAG	989602772		Usbl, Tlf: 22 98 38 00.	Fagerheim Mats-Johan Hagen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
307

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet like ved flotte Akerselva. Her får du en perfekt kombinasjon av rolig beliggenhet og kort vei til butikker, kaféer, turstier, parker og offentlig kommunikasjon. Det er ca 7 minutters gange til Nydalen hvor du finner BI, T-bane, vinmonopol, Nydalen Bryggeri & Spiseri, Peppes Pizza og etter hvert Norges største kino. Går du noen få minutter lenger kommer du til Storo Storsenter som huser ca 130 butikker og spisesteder.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 3. etasje bestående av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LB1113

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mats-Johan Hagen Fagerheim	9578-5999-4-3623764	2026-05-06 16:10:15

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0227/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 221, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Mats-Johan Hagen Fagerheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2023

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: 4340561
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Bernus salg og Service AS, byttet kjøkkenviftemotor, 21.januar

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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.

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takstrapport fra 2026

---

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? takstrapport, 8.4.2026

---

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

---

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: 5-0227/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mats-Johan Hagen Fagerheim	**2026-05-06**

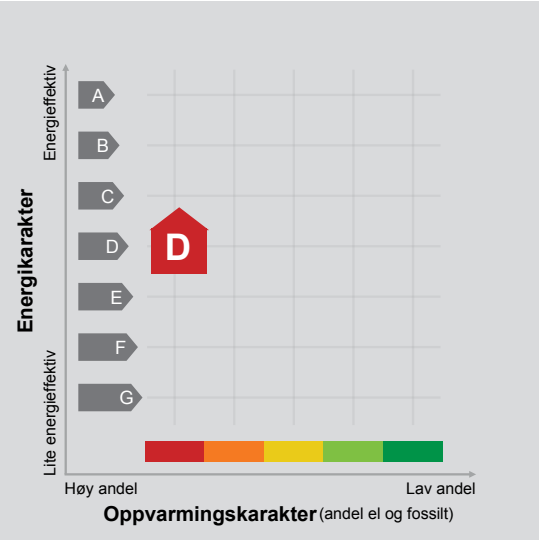
Identifikasjon

Mats-Johan Hagen Fagerheim

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

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 221
Postnummer	0467
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81735085
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	eb615ab9-eeba-44ef-b14b-bec21dda5990
Dato	30.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Maridalsveien 221 borettslag		**Vår ref.:**	786/307	**Fødselsdato eier:**	09.01.1997
MARIDALSVEIEN 221		**Type:**	Borettslag frittstående		
0467 OSLO		**Eiere:**	Mats-Johan Fagerheim		
Organisasjonsnr:	989 602 772	**Andelsnr:**	307		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 524**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag	93
	Renter	250
	Avdrag IN-lån	1 711
	Renter IN-lån	4 578
	Felleskostnader	2 693
Tilleggsytelser:	Internett	199

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 148 812	Gjeld siste årsoppg.:	1 154 352
Klient ajourf. lån:	42 514 245,41	Klient gj. s. årsoppg.:	22 037 695

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114148790, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 22.04.2026: 17 816 345

Andel av saldo: 1 089 308

Første termin: 30.09.2014Første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.03.2052)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12132241781, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 22.04.2026: 4 115 600

Andel av saldo: 59 505

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.12.2051)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Vibeke Strøm
Adresse:	Maridalsveien 221
Postnr/-sted:	0467 OSLO
Telefon:	Mob.: 90655968
E-post:	m221brl@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 154 352	Andre inntekter:	254
Annen formue:	6 171	Utgifter:	62 775		

Boligopplysninger:

Maridalsveien 221 borettslag	**Vår ref.:**	786/307	**Fødselsdato eier:** 09.01.1997
MARIDALSVEIEN 221	**Type:**	Borettslag frittstående	
0467 OSLO	**Eiere:**	Mats-Johan Fagerheim	

Organisasjonsnr: 989 602 772

6: Ligning - 2025

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	307	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	222/132
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	4340561

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0307

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Borettslaget har noen garasjeplasser som kan leies. Det er pr. dags dato venteliste på disse plassene, og interesserte bes henvende seg til styret for å sette seg på venteliste.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Maridalsveien 221 borettslag

Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Uteplassen i underetasjen - ved regn, i garasjen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag

Møtet finner sted mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Uteplassen i underetasjen - ved regn, i garasjen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Maridalsveien 221 borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på NOK 210.000 gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 210.000 godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vibeke Strøm, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Øyvind Pernell Haugen, Valgt fra 14.08.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nina Renolen Brandtzæg, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Fredrik Birkenes, Valgt fra 14.08.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Fredrik Birkenes ble valgt inn som varamedlem for ett år i fjor. På valg.
Fredrik stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Fredrik Birkenes velges som varamedlem for ett år.

5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**191 141**	**625 171**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	950 489	233 726
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 233 793	-777 648
Endringer i andre langsiktige poster	1 512 300	109 891
B. Årets endring disponible midler	**228 996**	**-434 030**
C. Disponible midler	**420 137**	**191 141**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	474 027	207 418
Kortsiktig gjeld	-53 890	-16 277
C. Disponible midler	**420 137**	**191 141**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

Resultatregnskap 2025 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 962 508	3 747 002	3 819 390	4 339 584
Sum leieinntekt		**3 962 508**	**3 747 002**	**3 819 390**	**4 339 584**
Sum inntekt		**3 962 508**	**3 747 002**	**3 819 390**	**4 339 584**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	29 610	25 380	25 380	31 020
Styrehonorar	2	210 000	180 000	198 000	220 000
Driftskostnad					
Energikostnad		167 564	185 585	220 000	180 000
Kostnad eiendom/lokale	4	180 635	205 092	262 400	301 500
Kommunale avgifter/renovasjon		504 947	465 641	521 000	530 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 670	6 188	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 598	10 933	8 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	420 832	634 803	243 400	580 500
Revisjonshonorar		7 489	6 810	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		159 849	151 285	160 000	183 672
Andre honorar	8	19 125	25 400	18 000	20 000
Kontorkostnad		210	42	0	0
TV/bredbånd		133 728	353 227	134 000	133 728
Forsikring		217 116	189 255	215 120	195 110
Andre kostnader	9	9 798	6 512	5 500	13 500
Sum kostnad		**2 077 172**	**2 446 152**	**2 024 300**	**2 412 030**
Driftsresultat før IN		**1 885 336**	**1 300 850**	**1 795 090**	**1 927 554**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		326 815	290 109	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 212 151**	**1 590 960**	**1 795 090**	**1 927 554**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 883	14 038	0	0
Rentekostnad		1 274 546	1 371 272	1 336 628	1 253 841
Netto finansposter		**1 261 663**	**1 357 233**	**1 336 628**	**1 253 841**
Årsresultat		**950 489**	**233 726**	**458 462**	**673 713**
Overført til/fra annen egenkapital		950 489	233 726	0	0
SUM OVERFØRINGER		**950 489**	**233 726**	**0**	**0**

Balanse 2025 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	114 581 330	114 581 330
Sum anleggsmidler		**114 581 330**	**114 581 330**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		7 803	13 306
Andre kortsiktige fordringer		16 969	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 288	14 338
Innestående konsernkonto og bank		426 967	179 774
Sum omløpsmidler		**474 027**	**207 418**
SUM EIENDELER		**115 055 357**	**114 788 748**

Balanse 2025 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		**280 000**	**280 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 824 737	9 601 061
Sum opptjent egenkapital		**13 824 737**	**9 601 061**
Sum egenkapital	**10**	**14 104 737**	**9 881 061**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	22 037 696	24 271 489
Borettsinnskudd		42 830 000	42 830 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	36 029 034	37 789 921
Sum langsiktig gjeld		**100 896 730**	**104 891 410**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 178	0
Leverandørgjeld		39 517	-3 317
Påløpne renter		6 086	7 348
Annen kortsiktig gjeld		4 109	12 246
Sum kortsiktig gjeld		**53 890**	**16 277**
Sum gjeld		**100 950 620**	**104 907 687**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**115 055 357**	**114 788 748**
Pantstillelser	12	100 896 730	104 891 410

Sted:_____ Dato:_____

Vibeke Strøm Styreleder	Nina Renolen Brandtzæg Styremedlem	Øyvind Pernell Haugen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Konto 2259 IN innskudd fra andelseiere avviker med kr 18 620 666 1/1-2025. Avviket skyldes historisk mangler i opplysninger for innskudd fra andelseiere. Siden 2012 har innskuddene blitt korrekt nedkvittert og inntektsført i regnskapet, men manglende oversikt over innfridde beløp før 2012 har ført til for høye tall i notene.
Manglende oversikt er korrigert for i egenkapitalen i 2025 med kr 3 273 187,18.
Videre nedkvittering gjøres årlig frem til lånet et frult innfridd i 2052. Korrigeringen er kun regnskapsmessig og påvirker ikke borettslagets likviditet eller faktiske økonomi.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 828 992	1 404 952
3609 Leie parkering	322 365	283 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	133 728	303 744
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 276 864	1 369 225
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	400 559	385 281
Sum	**3 962 508**	**3 747 002**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	29 610	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	210 000	180 000
Sum	**239 610**	**205 380**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	114 581 330
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	114 581 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	114 581 330
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 56 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 222, b.nr 132 i Oslo kommune. Eiertomt på 1927,20 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Veno forsikring oppdrag ID. 116566.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	105 036	145 573
6360 Annet renhold	13 625	0
6361 Fast renhold	26 113	32 881
6362 Skadedyrutryddelse	0	3 311
6364 Matteleie	18 743	17 629
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	4 125
6392 Containerleie/tømming	8 806	1 573
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 313	0
Sum	**180 635**	**205 092**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar Sms E-post	6 670	6 188
Sum	**6 670**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	5 305
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 598	5 628
Sum	**9 598**	**10 933**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	16 482	0
6602 Vedlikehold VVS	174 842	370 696
6603 Vedlikehold elektro	41 209	1 910
6605 Vedlikehold fellesanlegg	8 250	4 249
6611 Vedlikehold heiser	31 609	32 757
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	17 858
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	45 708	13 028
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 330	43 921
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 375	0
6644 Fasade/balkonger	0	4 075
6648 Vedlikehold dører og porter	16 228	90 915
6663 Vedlikehold ventilasjon	70 800	45 395
Sum	**420 832**	**634 803**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 125	19 151
6750 Vakthold	0	6 249
Sum	**19 125**	**25 400**

Note 8 - Andre honorar

Konot 6714 gjelder IN avtale, rådgivning og årsmøte.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 017	160
7770 Betalingskostnader	3 140	2 912
7773 Omkostninger innkreving	5 645	2 627
7790 Andre kostnader	0	279
7795 Husleietap	-3	534
Sum	**9 798**	**6 512**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	280 000	0	280 000
Sum innskutt egenkapital	**280 000**	**0**	**280 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 601 061	4 223 676	13 824 737
Sum opptjent egenkapital	**9 601 061**	**4 223 676**	**13 824 737**
Sum egenkapital	**9 881 061**	**4 223 676**	**14 104 737**

Konto 2259 IN innskudd fra andelseierne skal nedkvitteres og inntektsføres i takt med avdrag.
I årene før 2012 er det nedkvittert kr 3 273 187 for lite.
Dette rettes ved å nedkvittere konto 2259 med kr 3 273 187 per 31.12.2025. Videre nedkvittering vil gjøres årlig frem til lånet er fullt innfridd i 2052.
Korrigeringen er regnskapsmessig og påvirker ikke likviditeten.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12132241781**	**12114148790**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2008
Rentesats:	5.04 %	5.04 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	30.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	5 038 000	68 501 330
Lånesaldo 01.01:	4 205 252	20 066 236
Avdrag i perioden:	69 818	2 163 975
Lånesaldo 31.12:	**4 135 434**	**17 902 262**
Saldo 5 år frem i tid:	3 695 562	16 029 087
Andelssaldo 01.01:	0	19 169 255
Innbetalt IN i perioden:	0	1 839 115
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	326 815
Andelssaldo 31.12:	**0**	**20 681 555**
Sum pantegjeld for lån:	**4 135 434**	**38 583 817**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114148790	1	1 252 811	1 252 811
	1	1 186 873	1 186 873
	1	1 127 530	1 127 530
	2	1 120 936	2 241 872
	1	1 094 561	1 094 561
	2	1 087 967	2 175 934
	1	980 819	980 819
	1	923 124	923 124
	1	896 749	896 749
	1	763 774	763 774
	1	758 280	758 280
	3	741 796	2 225 388
	1	675 858	675 858
	1	263 750	263 750
	1	230 781	230 781
	1	186 822	186 822
	1	158 432	158 432
	1	147 969	147 969
	1	113 742	113 742
	1	82 422	82 422
	1	65 937	65 937
	1	61 816	61 816
	1	47 757	47 757
	1	46 659	46 659
	1	42 859	42 859
	1	42 596	42 596
	1	41 211	41 211
	2	32 969	65 938

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132241781	1	105 534	105 534
	3	90 341	271 023
	9	89 198	802 782
	4	89 034	356 136
	1	86 747	86 747
	3	85 440	256 320
	3	84 787	254 361
	9	68 450	616 050
	12	63 059	756 708
	2	59 792	119 584
	9	56 688	510 192

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Konto 2259 IN innskudd fra andelseiere avviker med kr 18 620 666 1/1-2025. Avviket skyldes historisk mangler i opplysninger for innskudd fra andelseiere. Siden 2012 har innskuddene blitt korrekt nedkvittert og inntektsført i regnskapet, men manglende oversikt over innfridde beløp før 2012 har ført til for høye tall i notene.
Manglende oversikt er korrigert for i egenkapitalen i 2025 med kr 3 273 187,18.
Videre nedkvittering gjøres årlig frem til lånet et frult innfridd i 2052. Korrigeringen er kun regnskapsmessig og påvirker ikke borettslagets likviditet eller faktiske økonomi.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	58 066 730
Innskuddskapital	42 830 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**100 896 730**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**114 581 330**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Maridalsveien 221 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maridalsveien 221 borettslag

Styreleder	Vibeke Strøm (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Øyvind Pernell Haugen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Nina Renolen Brandtzæg (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Maridalsveien 221 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 221 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 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.

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 8RILK-2QRQ5-7GEOC-K6PXC-UOL08-YUSZF

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8RILK-2QRQ5-7GEOC-K6PXC-UOL08-YUSZF

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8RILK-2QRQ5-7GEOC-K6PXC-UOL08-YUSZF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Maridalsveien 221 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter ekstraordinær generalforsamling i 2025 bestått av:

Vibeke Strøm – styreleder
Nina Renolen Brandtzæg – styremedlem
Øyvind Pernell Haugen – styremedlem
Fredrik Birkenes – varamedlem

Virksomhetens art

Maridalsveien 221 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Maridalsveien 221 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989602772. Borettslaget består av 56 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Maridalsveien 221 Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA, forsikringsnummer 4340561-1.1. Andelseierne plikter å forsikre privat innbo og eiendeler i egen forsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret ivaretar helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styrets arbeid det siste året

Styret ble i sin helhet skiftet ut i 2025. Styret har prioritert å få orden på økonomien, ivareta vedlikeholdsoppgaver og få etablert gode rutiner og godt samarbeid i styret med formål om å oppnå effektiv drift av borettslaget.

ØKONOMI
Borettslagets disponible midler ble kraftig redusert i årene fra 2020 til 2024, og vi lå langt under USBL anbefalte likviditetsbuffer. Styret har derfor arbeidet mye med å få oversikt og kontroll på kostnader og inntekter, og mener nå vi har lyktes bra med dette. Felleskostnader ble økt i 2025, samtidig som vi ligger på et lavere nivå enn sammenlignbare borettslaget, i henhold til USBL. Styret mener derfor borettslaget har kapasitet til å kunne gjennomføre større nødvendige vedlikeholdsarbeider i 2026 gjennom enten økte felleskostnader eller opptak av lån.

NYE AVTALER
I løpet av det siste året er det blitt inngått ny vaktmesteravtale med Bygårdsservice som dekker oppgaver som tidligere ble ivaretatt av 3 ulike leverandører. Ny forsikringsavtale er også inngått med Protector Forsikring ASA.

VEDLIKEHOLD
I tillegg til mindre og driftsmessige vedlikeholdsoppgaver, ble det i alle leiligheter i 2025 gjennomført rens av ventilasjonsanlegget og spyling av rør. Vi takker beboerne for godt samarbeid om gjennomføring av disse oppgavene i fjor.

Styret har i 2025 arbeidet for å få oversikt og innsikt i nødvendige arbeider. Borettslaget er 20 år i 2026 og det er behov for oppgradering av det elektriske anlegget i heisen og ventilasjonsanlegget, foruten tiltak mot rust i armeringen i betongen i garasjen. Disse prioriteres framover, foran bl.a. installasjon av infrastruktur for elbillading i garasjen.

KOMMUNIKASJON MED BEBOERE
Henvendelser fra beboere kommer primært på styrets epostadresse. Vi opplever beboerne i borettslaget som generelt samarbeidsvillige og opptatt av – som styret – at Maridalsveien 221 borettslag skal være et godt sted å bo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 20.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Uteplassen i underetasjen - ved regn, i garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Birkenes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på NOK 210.000 gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 210.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Fredrik Birkenes ble valgt inn som varamedlem for ett år i fjor. På valg.
Fredrik stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Birkenes for ett år.

5.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: styreleder

Protokoll for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Fredriksen (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Fredrik Birkenes (sign.)	21.04.2026



INNKALLING 2025

Maridalsveien 221 borettslag

Tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00
Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Hørings- og stemmeperiode

Høringsperiode: 15.03.2025 10.00 - 18.03.2025 09.00

Stemmeperiode: 18.03.2025 12.00 - 20.03.2025 12.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 210.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

Det er relativt små leligheter i borettslaget og det bor flere familier med barn her. Videre er det ganske lytt mellom lelighetene.

Styret ønsker derfor å endre punkt 3.1 i husordensreglene til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Forslag til vedtak: Husordensregel punkt 3.1 endres til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thomas Gabler
Styremedlem, Linda A Støen
Styremedlem, Jonas Stene
Varamedlem, Anna Maria Manzetti

6.1 Valg av leder

Thomas Gabler ble valgt som styreleder for ett år i fjor. På valg.
Vibeke Strøm stiller til valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Vibeke Strøm velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas Stene ble valgt for 2 år i 2023. På valg.

Thomas Gabler stiller til valg for 1 år.
Nina Renolen Brandtzæg stiller til valg for 2 år.

"Hei! Jeg har blitt engasjert og interessert den siste tiden i saker i borettslaget. To av fire styremedlemmer bor ikke her lenger, så forstår det kan være vanskelig å følge opp saker av den grunn. Jeg ser for meg å bo her i mange år fremover, og har kapasitet til å kunne drive med styrearbeid og møte/hjelpe beboere, og samtidig sikre videre sunn drift av borettslaget. Jeg jobber som regnskapsfører, så har god økonomisk forståelse for regnskap i ett borettslag. Håper dere vil vurdere meg som ett nytt styremedlem i Maridalsveien 221 Borettslag! Mvh Nina Brandtzæg"

Forslag til vedtak: Thomas Gabler velges for ett år.
Nina Renolen Brandtzæg velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Maria Manzetti ble valg for ett år i fjor. På valg.
Øyvind Pernell Haugen stiller til valg for ett år.

Forslag til vedtak: Øyvind Pernell Haugen velges for ett år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Borettslaget velger styreleder som delegat til Usbls generalforsamling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**625 171**	**941 326**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	233 726	421 850
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-777 648	-419 112
Endringer i andre langsiktige poster	109 891	-318 892
B. Årets endring disponible midler	**-434 030**	**-316 154**
C. Disponible midler	**191 141**	**625 171**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	207 418	1 113 293
Kortsiktig gjeld	-16 277	-488 122
C. Disponible midler	**191 141**	**625 171**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

Resultatregnskap 2024 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 747 002	3 429 025	3 755 606	3 819 390
Sum leieinntekt		**3 747 002**	**3 429 025**	**3 755 606**	**3 819 390**
Sum inntekt		**3 747 002**	**3 429 025**	**3 755 606**	**3 819 390**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 380	24 675	25 000	25 380
Styrehonorar	2	180 000	175 000	180 000	198 000
Driftskostnad					
Energikostnad		185 585	186 737	245 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	4	205 092	287 267	172 501	262 400
Kommunale avgifter/renovasjon		465 641	402 116	459 000	521 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 933	331	4 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	634 803	325 520	192 000	243 400
Revisjonshonorar		6 810	6 504	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		151 285	145 967	154 000	160 000
Andre honorar	8	25 400	24 161	19 000	18 000
Kontorkostnad		42	0	0	0
TV/bredbånd		353 227	379 551	385 000	134 000
Salg og reklamekostnad		0	1 060	1 000	0
Forsikring		189 255	251 872	253 000	215 120
Andre kostnader	9	6 512	2 842	2 000	5 500
Sum kostnad		**2 446 152**	**2 219 538**	**2 104 501**	**2 024 300**
Driftsresultat før IN		**1 300 850**	**1 209 487**	**1 651 105**	**1 795 090**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		290 109	318 892	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 590 960**	**1 528 379**	**1 651 105**	**1 795 090**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 038	39 542	0	0
Rentekostnad		1 371 272	1 146 071	1 266 886	1 336 628
Netto finansposter		**1 357 233**	**1 106 529**	**1 266 886**	**1 336 628**
Årsresultat		**233 726**	**421 850**	**384 219**	**458 462**
Overført til/fra annen egenkapital		233 726	421 850	0	0
SUM OVERFØRINGER		**233 726**	**421 850**	**0**	**0**

Balanse 2024 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	114 581 330	114 581 330
Sum anleggsmidler		**114 581 330**	**114 581 330**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 306	2 765
Andre kortsiktige fordringer		0	615
Forskuddsbetalte kostnader		14 338	613 768
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		179 774	496 145
Sum omløpsmidler		**207 418**	**1 113 293**
SUM EIENDELER		**114 788 748**	**115 694 623**

Balanse 2024 Maridalsveien 221 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		**280 000**	**280 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 601 061	9 367 335
Sum opptjent egenkapital		**9 601 061**	**9 367 335**
Sum egenkapital	**10**	**9 881 061**	**9 647 335**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	24 271 489	25 049 136
Borettsinnskudd		42 830 000	42 830 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	37 789 921	37 680 031
Sum langsiktig gjeld		**104 891 410**	**105 559 167**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-3 317	88 804
Påløpne renter		7 348	10 891
Annen kortsiktig gjeld		12 246	388 427
Sum kortsiktig gjeld		**16 277**	**488 122**
Sum gjeld		**104 907 687**	**106 047 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**114 788 748**	**115 694 623**
Pantstillelser	12	104 891 410	105 559 167

Sted:_____ Dato:_____

Thomas Gabler	Jonas Stene	Linda A Støen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Vi har et avvik på konto 2259 for nedkvittering av fellesgjeld på kr 18 620 666. Avviket skyldes at det ble opplyst og inpostert feil i 2011. Vi jobber i 2025 med å få tak i korrekt informasjon for å sikre riktig gjeldsredusksjon per eier og for borettslaget i sin helhet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 404 952	1 309 560
3609 Leie parkering	283 800	245 667
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	303 744	319 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 369 225	1 140 208
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	385 281	414 390
Sum	**3 747 002**	**3 429 025**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	24 675
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	175 000
Sum	**205 380**	**199 675**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	114 581 330
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	114 581 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	114 581 330
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 56 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 222, b.nr 132 i Oslo kommune. Eiertomt på 1927,20 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Veno forsikring oppdrag ID. 116566.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	145 573	219 904
6340 Heisalarm	0	31 555
6360 Annet renhold	0	10 000
6361 Fast renhold	32 881	0
6362 Skadedyrutryddelse	3 311	6 399
6364 Matteleie	17 629	16 559
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 125	0
6392 Containerleie/tømming	1 573	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 849
Sum	**205 092**	**287 267**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 305	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 628	0
6552 Driftsmateriell	0	331
Sum	**10 933**	**331**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	7 646
6602 Vedlikehold VVS	370 696	107 924
6603 Vedlikehold elektro	1 910	20 738
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 249	8 750
6611 Vedlikehold heiser	32 757	94 848
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	17 858	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 028	31 338
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 921	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	35 207
6644 Fasade/balkonger	4 075	0
6648 Vedlikehold dører og porter	90 915	6 569
6663 Vedlikehold ventilasjon	45 395	2 500
Sum	**634 803**	**325 520**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 151	16 973
6730 Teknisk honorar	0	7 188
6750 Vakthold	6 249	0
Sum	**25 400**	**24 161**

Konot 6714 gjelder IN avtale, rådgivning og årsmøte.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	160	0
7770 Betalingskostnader	2 912	2 310
7773 Omkostninger innkreving	2 627	849
7790 Andre kostnader	279	0
7795 Husleietap	534	-318
Sum	**6 512**	**2 842**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	280 000	0	280 000
Sum innskutt egenkapital	**280 000**	**0**	**280 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 367 335	233 726	9 601 061
Sum opptjent egenkapital	**9 367 335**	**233 726**	**9 601 061**
Sum egenkapital	**9 647 335**	**233 726**	**9 881 061**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12132241781**	**12114148790**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2008
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	29.12.2051	30.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	5 038 000	68 501 330
Lånesaldo 01.01:	4 269 936	20 779 200
Avdrag i perioden:	64 684	712 964
Lånesaldo 31.12:	**4 205 252**	**20 066 236**
Saldo 5 år frem i tid:	3 815 580	18 239 536
Andelssaldo 01.01:	0	19 059 365
Innbetalt IN i perioden:	0	400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	290 109
Andelssaldo 31.12:	**0**	**19 169 255**
Sum pantegjeld for lån:	**4 205 252**	**39 235 492**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114148790	1	1 273 970	1 273 970
	1	1 206 919	1 206 919
	1	1 146 573	1 146 573
	2	1 139 868	2 279 736
	1	1 113 048	1 113 048
	2	1 106 343	2 212 686
	1	1 072 817	1 072 817
	1	997 385	997 385
	1	938 715	938 715
	1	911 895	911 895
	1	776 674	776 674
	1	771 087	771 087
	3	754 325	2 262 975
	1	737 562	737 562
	1	687 274	687 274
	1	268 204	268 204
	1	234 679	234 679
	1	201 697	201 697
	1	189 977	189 977
	1	161 108	161 108
	1	115 663	115 663
	1	83 814	83 814
	1	67 051	67 051
	1	62 860	62 860
	1	48 563	48 563
	1	47 447	47 447
	1	43 583	43 583
	1	43 315	43 315
	1	41 907	41 907

Langsiktig gjeld

	2	33 526	67 052
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132241781	1	107 316	107 316
	3	91 866	275 598
	9	90 703	816 327
	4	90 537	362 148
	1	88 212	88 212
	3	86 883	260 649
	3	86 218	258 654
	9	69 606	626 454
	12	64 124	769 488
	2	60 801	121 602
	9	57 645	518 805

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Vi har et avvik på konto 2259 for nedkvittering av fellesgjeld på kr 18 620 666. Avviket skyldes at det ble opplyst og inpostert feil i 2011. Vi jobber i 2025 med å få tak i korrekt informasjon for å sikre riktig gjeldsredusksjon per eier og for borettslaget i sin helhet.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	62 061 410
Innskuddskapital	42 830 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**104 891 410**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**114 581 330**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Maridalsveien 221 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maridalsveien 221 borettslag

Styreleder	Thomas Gabler (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Linda A Støen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Jonas Stene (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
N-3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Maridalsveien 221 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 221 Borettslag 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, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, 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 med forbehold

Posten IN nedbetalt fellesgjeld i balansen er regnskapsført til kr 37 789 921. I tilhørende noteopplysninger er denne gjelden presentert i note 11 som kr 19 169 255. Boligselskapet har informert om differansen i note 0.

Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for posten IN nedbetalt fellesgjeld i balansen per 31. desember 2024, ettersom ledelsen i borettslaget ikke har fremlagt nødvendig dokumentasjon. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å justere dette beløpet.

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 med forbehold.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 7. mars 2025
KPMG AS



Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2024 - Maridalsveien 221 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Gabler
Styremedlem, Linda A Støen
Styremedlem, Jonas Stene
Varamedlem, Anna Maria Manzetti

Styret i Maridalsveien 221 borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Maridalsveien 221 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Maridalsveien 221 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989602772

Maridalsveien 221 borettslag består av 56 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 17359. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

HMS/InternkontrollStyret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Maridalsveien 221 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024.

Branntek. Brannvernrunde, kontroll av brannsikkerhet og nødlys i fellesområdene.
Branntek. Årskontroll av brannslokningsutstyr i fellesområdene.

Vaktmester: Kontroll av tak, kontroll bygninger, kontroll av vifter og kontroll av låser og dører i fellesområdene.
Vaktmester: Kontroll og service på ventilasjonsanlegg.

RørleggerSentralen: Årskontroll av VVS i fellesområdene.

Sulzer: Årskontroll av pumpe.

Motum: Årskontroll av heis.

Sollihøgda Portservice: Årskontroll av garasjeport.

GK Norge: Kontroll av vifter i avfallsrom
GK Norge: Bytte av motor til vifter til avfallsrom

Styrets arbeid

Styrets hovedoppgave er å ivareta boligmassen, styre etter budsjett, sørge for et godt bomiljø og følge lover og avtaler. Vi har service- og rammeavtaler på alle driftsoppgaver og kontraktsoppfølging av avtalene er en viktig for styret.

Vi bruker HMS systemet Bevar HMS for å følge opp internkontroll og som årshjul for oppgaver styret utfører.

Vi fikk ny vaktmester fra 1 oktober, den forrige vaktmester pensjonerte seg. Renholder er fortsatt fra Gamle Oslo Servicecentral.
Viftene i avfallsrommet har fått ny motor og GK Norge har utført service og kontroll av viftene i avfallsrommet, røykvifte og vifter på taket.

Et ryddig og trygt bomiljø er viktig for oss alle og vi minner om at avfall ikke skal settes utenfor kontainere i avfallsrommet.

Til slutt vil vi takke vår nye rådgiver Rune Fredriksen. Rune gir gode råd, er lett å kommunisere med og hjelpsom.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no.

Usbl representert ved Rune Fredriksen var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 17

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Gabler

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering
Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 210.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endre rotid fra kl 2300-0700 til 2200-0700 fra søndag til torsdag.

Det er relativt små leligheter i borettslaget og det bor flere familier med barn her. Videre er det ganske lytt mellom lelighetene.

Styret ønsker derfor å endre punkt 3.1 i husordensreglene til at det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra søndag til torsdag. På fredager og lørdager opprettholdes gjeldende rotid fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 7
Antall stemmer mot: 6
Antall blanke stemme: 2

Antall stemmer på sak: 15

6. Valg

6.1 Valg av leder

Thomas Gabler ble valgt som styreleder for ett år i fjor. På valg.
Vibeke Strøm stiller til valg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Vibeke Strøm for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas Stene ble valgt for 2 år i 2023. På valg.

Thomas Gabler stiller til valg for 1 år.
Nina Renolen Brandtzæg stiller til valg for 2 år.

"Hei! Jeg har blitt engasjert og interessert den siste tiden i saker i borettslaget. To av fire styremedlemmer bor ikke her lenger, så forstår det kan være vanskelig å følge opp saker av den grunn. Jeg ser for meg å bo her i mange år fremover, og har kapasitet til å kunne drive med styrearbeid og møte/hjelpe beboere, og samtidig sikre videre sunn drift av borettslaget. Jeg jobber som regnskapsfører, så har god økonomisk forståelse for regnskap i ett borettslag. Håper dere vil vurdere meg som ett nytt styremedlem i Maridalsveien 221 Borettslag! Mvh Nina Brandtzæg"

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Gabler for 1 år.
Valgt ble: Nina Renolen Brandtzæg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Maria Manzetti ble valg for ett år i fjor. På valg.
Øyvind Pernell Haugen stiller til valg for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Pernell Haugen for ett år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder

Protokoll for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Rune Fredriksen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Thomas Gabler (sign.)	20.03.2025



INNKALLING 2025

Maridalsveien 221 borettslag

Torsdag 14.08.2025 kl. 18:00
Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag

Tidspunkt: Torsdag 14.08.2025 kl. 18:00

Sted: Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg

Ut går Thomas Gabler og Linda Støen (hun har fratrådt).

Nytt ønskelig styre etter valg skal være:

Vibeke Strøm - styreleder

Nina Brandtzæg

Øyvind Haugen - leilighet 209 (ny, var Vara)

Nytt varamedlem:

Fredrik Birkenes - leil 211

Forslag til vedtak: Øyvind Haugen velges som styremedlem for 2 år.

Fredrik Birkenes velges som varamedlem for 1 år.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Maridalsveien 221 borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 14.08.2025 kl. 18:00 - Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien 221 borettslag torsdag 14.08.2025 kl. 18:00 - Maridalsveien 221, uteområdet i underetasjen. Ved regn flytter vi det til garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Vibeke Strøm ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vibeke Strøm

1.2 Valg av sekretær

Nina Renolen Brandzæg ble foreslått av møteleder som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Nina Brandtzæg

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, meldte to eiere seg.

Vedtak:

Valgt ble:

Rune Alexander Hansen - eier, leilighet 003

Sina Fattnes - eier, leilighet 310

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder oppsummerte antall møtende.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 17

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Valg

Ut går Linda Støen (har fratrådt) og Thomas Gabler.

Nytt ønskelig styre etter valg skal være:

Vibeke Strøm - styreleder (ikke på valg)

Nina Brandtzæg - styremedlem (ikke på valg)

Nytt styremedlem på valg: Øyvind Haugen - leil 209

Nytt varamedlem på valg: Fredrik Birkenes - leil 211

Forslag til vedtak:

Øyvind Haugen velges som styremedlem for 2 år.

Fredrik Birkenes velges som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Haugen som styremedlem for 2 år.

Valgt ble: Fredrik Birkenes som varamedlem for 1 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Maridalsveien 221 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vibeke Strøm (sign.)	17.08.2025
Sekretær	Nina Renolen Brandtzæg (sign.)	19.08.2025
Protokollvitne	Rune Alexander Hansen (sign.)	17.08.2025
Protokollvitne	Sina Fattnes (sign.)	17.08.2025

VEDTEKTER

for
Maridalsveien 221 borettslag org.nr: 989 602 772

Vedtatt på generalforsamling 11.mai 2016.
Erstatter vedtekter av 10.april 2019.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Maridalsveien 221 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel
(1) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overdrar borettsinnskuddet.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan

nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, balkongdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l, samt sørge for å holde balkong, balkongdører og vinduer fri for snø.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Uteplass foran leiligheter i 1.etasje vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Terrassen skal beises en gang pr år, og senest to måneder etter styret har oppfordret til dette. Styret kan få arbeidet utført på andelseiers regning dersom andelseier ikke oppfyller sin plikt. Andelseier er ansvarlig for at brenn- og eksplosjonsfarlige stoffer, slik som gassbeholdere til grill ol, installeres og oppbevares forsvarlig. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjeller eller garasje.

(6) All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Vedlikehold og utskiftning av slikt utstyr skal bekostes av den enkelte andelseier.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Ved bruk av borettslagets forsikring må andelseier dekke egenandelen fra forsikringsselskapet dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Skader som ikke meldes styret innen rimelig tid og som på grunn av dette fører til at borettslaget ikke får kostnadene dekket av

forsikringsselskap eller leverandør, kan belastes andelseier.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4-3 Bygningsmessige endringer
(1) Andelseier har ikke anledning til å gjøre endringer på områder hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar, slikt som felles ledninger og rør, bærende konstruksjoner, ventilasjon, fasade og lignende.

(2) Ved oppussing av kjøkken og bad skal andelseier søke styret på forhånd dersom brannskiller, membraner, bærende konstruksjoner og felles rør berøres. Andelseier er ansvarlig for at nødvendige godkjenninger fra kommunen foreligger, og bærer selv alle kostnader. Andelseier er også ansvarlig for at arbeidene utføres fagmessig.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer med minimum ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Forretningsførsel

(1) Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag.

HUSORDENSREGLER
FOR
MARIDALSVEIEN 221 BRL

§1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§2. GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3 RO
3.1 Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro på følgende tidspunkt:
Kl. 07.00 – 22.00 søndag til torsdag
Kl. 07.00 – 23:00 fredag og lørdag
Skal man holde selskap, skal nabovarsel henges opp på tavlene, hvor det opplyses leilighetsnr. og telefonnr, slik at man enkelt kan kontakte festansvarlig. Uansett skal det være rolig etter oppgitte tidspunkt (kl. 22/23:00). Vær spesielt oppmerksom på sommerstid med verandadøren åpen, at lydene sprer seg mye lettere. Ta hensyn.

3.2 **Banking, boring, sliping** og bruk av støyende verktøy er **kun** tillatt mellom **kl. 09.00 og kl. 19.00 på hverdager og kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager og dag før helligdag. På søndager og helligdager** er det **ikke** tillatt med noen form for oppussing som er til sjenanse for øvrige beboere. I forbindelse med oppussing, skal man umiddelbart gjøre rent etter seg i alle fellesrom, slik som korridor, trapper, heis og ved inngangspartiet hvis oppussingen har ført til rusk og rask på disse stedene.
Ved høyt lydnivå skal balkongdører og vinduer være stengt.

§4 FELLESAREALER
4.1 Fellarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillat å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
Fellesarealene skal ikke være oppsamlingsplass for søpleposene som er klar til kasting. Dette medfører unødig vond lukt som tilslutt sprer seg via ventilasjonsanlegget.
Vinduer, trapper og liknende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

4.2 All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger,

blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Det er **kun** tillatt å bruke selvvanningspotter på balkongene. Dette for at skittent blomstervann ikke skal renne ned til naboene under.
Balkonggulvet skal støvsuges, ikke vaskes slik at skittent vann renner ned til naboene under.
Bruk askebeger med lokk ute på verandaene, da vi har hatt store problemer med alt for mange sneiper som blåser/kastes ned til de som bor under. Husk at det kan medføre brann å kaste brennende sneiper ut fra verandene og fra gesimsene.

4.3 Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Presisering til denne paragraf:
Banking og risting av tepper skal ikke foregå på fellesareal. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra balkongene.
Sykler i fellesarealer henvises til anviste plasser ,brl.sykkelbod eller egen bod.

§5. SKILTING/NØKLER
5.1 Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for å innhente aksept fra styret før utleie finner sted. Andelshaver sørger også for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt med klistremerking på postkassene.

5.2 Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Send mail til m221brl@gmail.com og opplys nøkkelnr.
Kostnader vedrørende bestillingen faktueres andelshaver direkte.

§6. SØPPEL
Vi har kildesortering og alle må forholde seg til dette og legge papir i papircontainerne og øvrig søppel i sine respektive godt knyttede poser i de andre containerne. Spesialavfall skal leveres til egnede mottak av andelseierne selv og **ikke** settes i søplerommet, da renholdsarbeiderne ikke tar med seg dette.
Søppelposer skal ikke plasseres i fellesgangene da dette fører til sjenanse og vond lukt for naboene.

§7. UTLEIE AV EGEN BOLIG
Det skal søkes styret før utleie finner sted. Styret har egne søknadsskjemaer som sendes ut på forespørsel. Borettslagsloven gir adgang til 3 års utleie under visse forutsetninger.

§8. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via m221brl@gmail.com Anonyme henvendelser behandles ikke.

§10. AVLØPSSYSTEMET
Det er strengt forbudt å kaste noe annet enn toalettpapir i toalettene. Det er andelshavernes ansvar å påpeke dette for husstanden og eventuelle leieboere. Andelshaveren vil bli avkrevd utgiftene til rensing av kloakkpumpen i kjelleren, hvis denne blir tett, grunnet kasting av bleier, ansiktsservietter, bind, tamponger o.l.

§11. GARASJEANLEGGET.
Det er ikke tillatt å oppbevare organisk materiale i garasjeanlegget, dvs. alt utenom dekk. Ta kontakt med styret vedr. leie av parkeringsplass.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på facebook, oppslagstavle eller pr. mail når det er mest hensiktsmessig. Det er andelshvernes ansvar å få med seg informasjonen som sendes ut. Dette innebærer å informere styret om korrekt mailadr. og at alle går inn på facebook og trykker på likerknappen, slik at man får tilgang til informasjonen styret sender ut. All informasjon som etter loven skal sendes pr. post, gjøres etter forskriften.

Oslo 25.08.2025
Styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Realbygg AS
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 03 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104444-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	H1 Invest AS	Adresse:	c/o Naturbetong AS Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Realbygg AS	Adresse:	Postboks 233 Alnabru, 0614 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 221

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



11

MARIDALSVEIEN 221

NORD

NATURBETONG AS

FELIX ARKITEKTER AS

PLAN 3. ETG.

MÅLESTOKK	TEGN STATUS
1:200	ENDRINGSSØKNAD

	TH	ØM	19.05.04

ARK	AH2003301	B

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Dan Oddvar Strand
Maridalsveien 221
0467 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.03.2025
DAN ODDVAR STRAND	202200734 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingeborg Mull	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 221	Eiendom:	222/132/0/0
Tiltakshaver:	Dan Oddvar Strand	Søker:	Dan Oddvar Strand
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Maridalsveien 221

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra bod til en del av stue/gang - H0506, mottatt 04.02.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202200734			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning			1/4

Klagefristen er tre uker

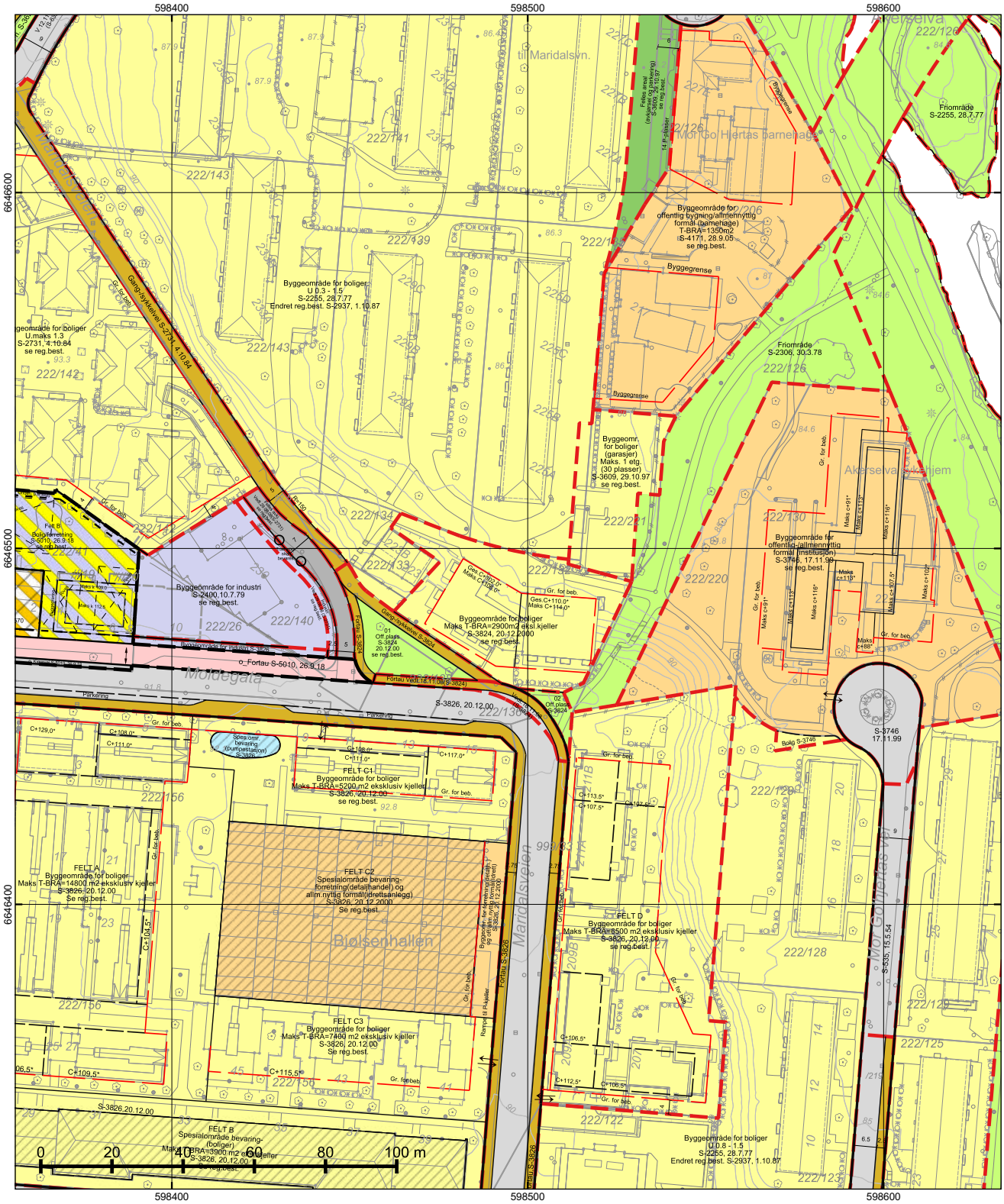
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

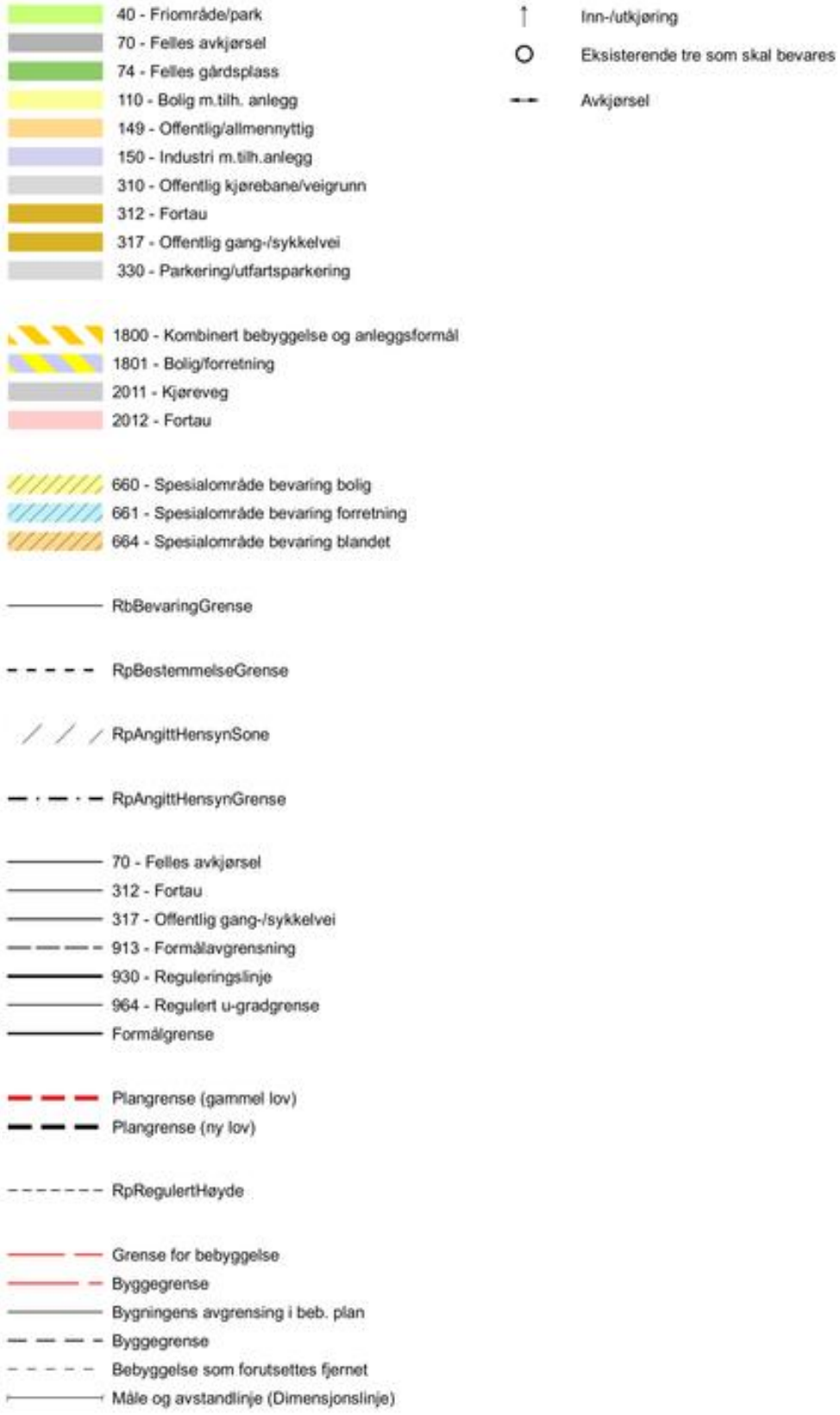
PlottID/Best.nr: 156555/ 86531139
Adresse: Maridalsveien 221
Gnr/Bnr: 222/132

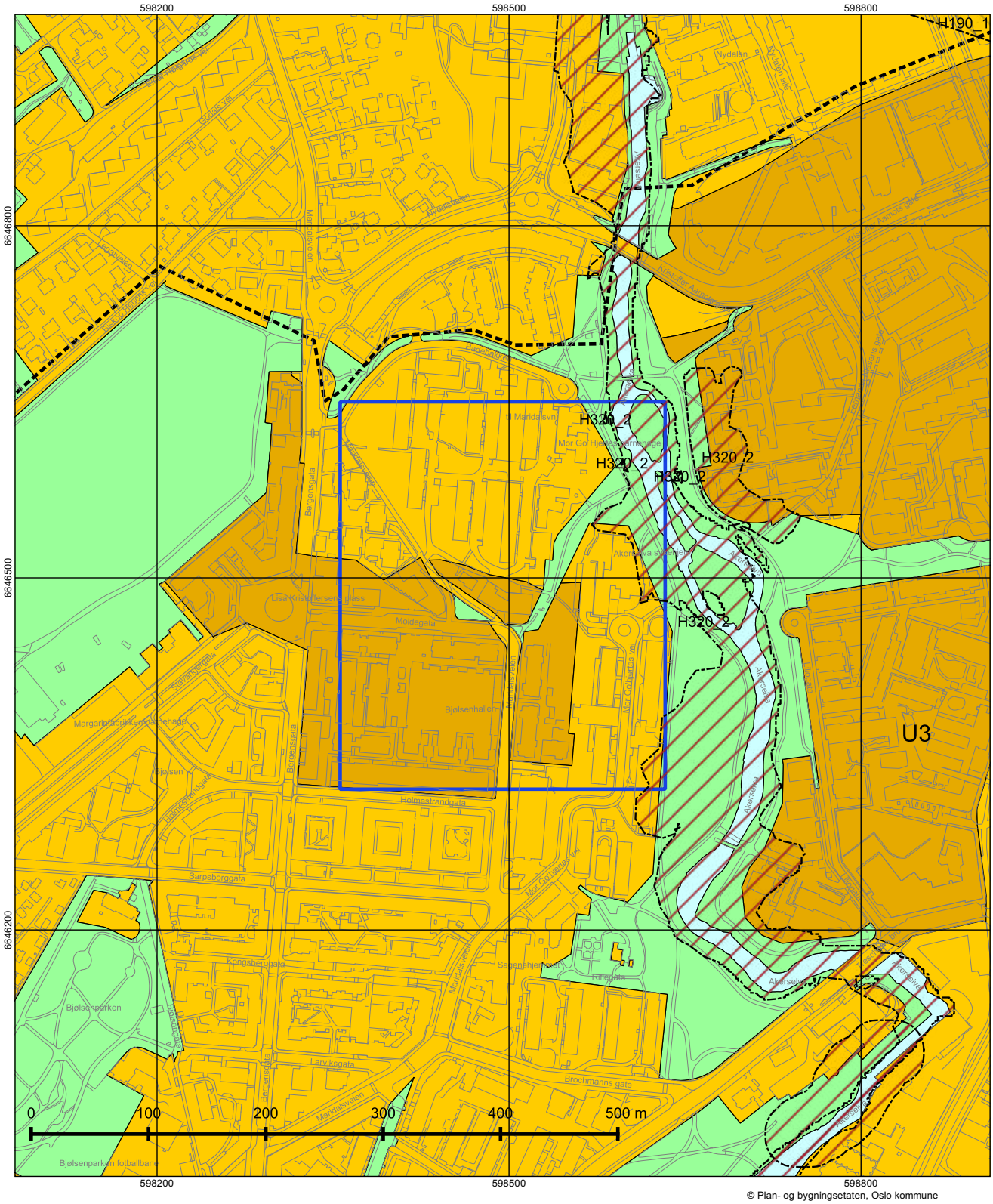
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156555/86531139
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V181108

Svingen Maridalsveien - Moldegata. Mindre vesentlig regulerings- endring slik at reguleringskartet samsvarer med opparbeidet areal

V181108 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.11.2008
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200508448
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3824

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3824

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Maridals- veien 221 som reguleres til byggeområde for boliger (omsorgsboliger) og offentlig trafikkområde (plass,fortau og gang-/sykkelvei).

Vedtaksdato: 20.12.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199904086
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V181108, 408699

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for MARIDALSVEIEN 221 mfl, gnr.222, bnr.132

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99041.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde (plass, fortau, gang/sykkelvei)

§ 3. Byggeområde

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og maks gesimshøyde og maks byggehøyde. Maks tillatt T-BRA=2900 m2 eksklusiv kjeller. Mindre avvik fra grense for bebyggelse kan tillates dersom dette medfører en forbedret estetisk utforming av bebyggelsen. Hva som er mindre avvik avgjøres av Plan- og bygningsetaten.
Boliger skal tilrettelegges som 2- og 3-roms leiligheter, hvorav minst 40% skal være 3-roms. Dersom det ved søknad om tiltak kan dokumenteres at boligene vil bli brukt som omsorgsboliger kan andelen 3-roms reduseres til 20%. Ingen leilighet skal være ensidig orientert mot nord eller nord/øst.
Det tillates flate tak eller saltak med takvinkel som på nabobebyggelse. Det tillates innsetting av takvindu og takterrasser ved oppføring av bebyggelse med saltak. Takvinduer ut mot gateside skal ligge i takplan. Krav til plassering, utforming og maks størrelse på vinduer og takterrasser skal fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 4. Utomhusareal

Samtidig med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye høydekoter, avkjørsler, parkeringsplasser, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer ol. Utomhusarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5. Parkering

Parkering skal anordnes under terreng og i tilknytning til kjellerplan under bebyggelsen. Parkeringsdekning skal i utgangspunktet være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Dersom det på tidspunkt for søknad om tiltak dokumenteres at en bruk er i samsvar med formålet med reguleringsendringen og en bruk som tilsier en lavere parkeringsdekning, kan normen settes ned til 0,2 plasser pr bolig. Det skal avsettes plasser for bevegelseshemmede.

§ 6. Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller skal skje fra tilstøtende gangvei/boligatkomst med tilknytning til regulert felles avkjørsel fra Moldegata som vist med piler på planen. Eiendommen har rett til bruk av regulert felles avkjørsel i vest. Avkjørsel til parkeringskjeller skal ha maks stigning 1:12. Atkomst til parkeringskjeller og leiligheter skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.
Nødvendig sekundær avkjørsel for av- og påstigning, renovasjon ol, tillates direkte fra Moldegata.
Atkomst skal skje som vist med piler på planen via private atkomstveier og regulert felles avkjørsel ut til Moldegata.
Felles avkjørsel skal dermed også være felles for eiendommen Maridalsveien 221.

§ 7. Gangsti

Gangforbindelse langs den nordre del av eiendommen skal opprettholdes for allmen ferdsel. Ved ferdigstillelse av boligutbyggingen skal gangveiforbindelsen utbedres til minst den stand den var før utbygging.

§ 8. Trafikkområde

Område avsatt til offentlig trafikkområde skal opparbeides parkmessig som to mindre plasser med fortau ut mot kjørefelt.
Innsnevret del av Maridalsveiens forlengelse skal bevares som et visuelt "spor" med bredde 3,0 m, og skal fungere som deler av eksisterende gang-/sykkelvei. Plass O1 skal opparbeides parkmessig som en grønn lunge.
Plass O2 skal opparbeides som en plass i tilknytning til anleggelse av en gangveiforbindelse gjennom friområdet.
I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for de angitte plassene.

Utomhusplanen skal vise terreng med eksisterende og nye høydekoter, opparbeidelse av Maridalsveiens forlengelse som gang/sykkelvei, type dekker (belegningsstein/ asfalt/ gressarealer), beplantning, belysning, møblering ol.

§ 9. Forurensning

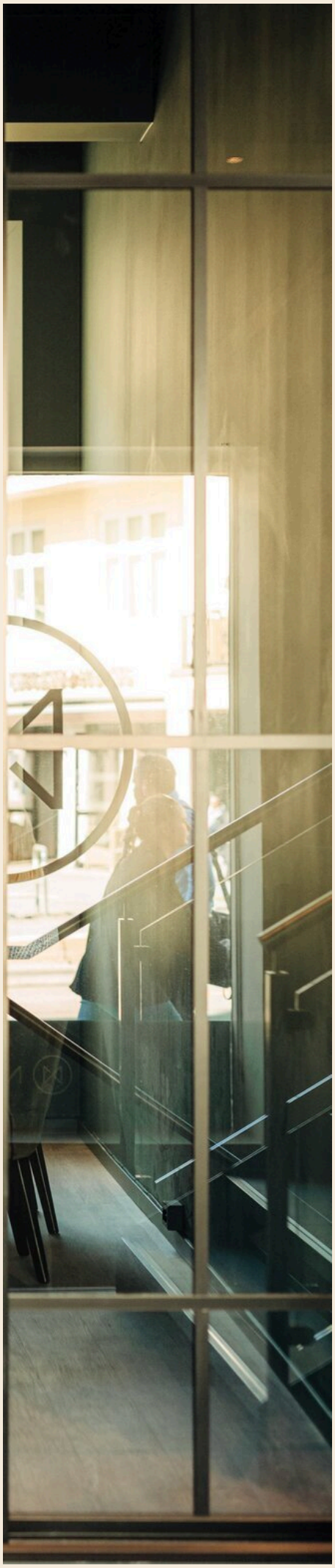
Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport Anbefalte faglige normer for inneklima (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, 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 boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0227/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 221 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 132 (ideell andel 1/1) 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Stine Lilly Horgen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
s.horgen@nordvikbolig.no
404 67 648