NORDVIK

Maridalsveien 207

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Maridalsveien 207

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
217	Kontaktinfo
220	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
223	Forbrukerinformasjon om budgivning
224	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og flott 2-roms m/stor, solrik balkong og attraktiv beliggenhet. Perfekt førstegangskjøp. Nær BI og Akerselva.

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**124 540,-**
Totalpris	**5 063 309,-**
Fellesgjeld	**138 769,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 087,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

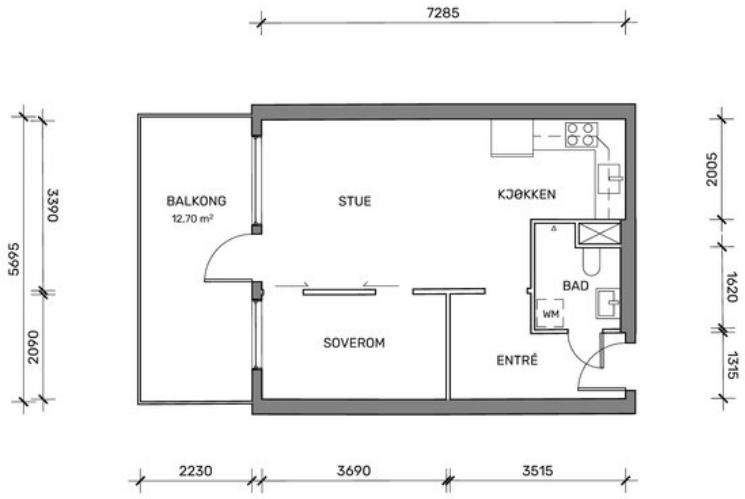
Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Maridalsveien 207! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Bjølsen med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kafeer, offentlig kommunikasjon m.m. I tillegg er Akerselva kun et steinkast unna og forsterker den idylliske opplevelsen av området.

Moderne leilighet med god planløsning
Romslig sydvendt balkong med hele 13 kvm
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Fibernett og TV inkl. i felleskostnader
Kort vei til BI
God intern beliggenhet og flotte fellesarealer
Heisadkomst til alle plan
Perfekt førstegangskjøp
Sentral og attraktiv beliggenhet
Nærhet til offentlig kommunikasjon

Velkommen til visning

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm





Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q326091581	1 : 100	Maridalsveien 207

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	14.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, måleh øyde o.l.

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no
Romly
Verifisert areal.



Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Her kan du flytte rett inn!



De store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp, som bidrar til en god romfølelse.



Overflatene er malt i en lys tone og det er lagt flott parkett på gulv.



Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og skape ditt drømmehjem!


Soverommet har adkomst via to dører som gir godt med lysforhold.



Fra stuen er det utgang til en svært hyggelig og romslig balkong.







Herlig, romslig balkong på ca. 13kvm med meget god plass til utemøbler og beplantning.



Her kan man ha hyggelige kveldsstunder med familie og venner!


KRIFON



Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stue og skaper en sosial atmosfære.





Kjøkkeninnredningen er bestående av hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt vask.

Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.




God plass til å
invitere gjester på
middagsbesøk og ha
koselige stunder
rundt middagsbordet.














Leiligheten har en lys entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i romslig skyvedørsgarderobe.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0446/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 207, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 127, snr 72 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ingvild Tvervaag

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
138 769,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 938 770,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
123 450,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
124 540,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 063 310,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 076 310,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller: Bod 1: 3,89 m2 BRA-e

Innhold
Velkommen til Maridalsveien 207 - En flott selveierleilighet med solrik balkong og attraktiv beliggenhet på Bjølsen. Leiligheten holder en god standard og byr på en meget god planløsning. Her ligger alt til rette for en komfortabel og trivelig hverdag!

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

LYS OG ROMSLIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp –

alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem. Overflatene er malt i en lys fargetone og det er 3-stavs parkett på gulv.

Fra stuen er det videre utgang til en hyggelig og solrik sydvendt balkong på hele 13 kvm. Balkongen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Pent kjøkken med kjøkkeninnredning bestående av hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass. Frittstående kombiskap/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin er plassert på kjøkkenet og medfølger kjøpet. Avtrekk over kokeplass.

SOVEROM:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys fargetone som skaper en lun stemning. Det praktiske garderobeskapet gir også rikelig med oppbevaringsplass.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv og himling med lakkerte stålplater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 4 m².

ØVRIG INFORMASJON:
Entrèdør: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Det medfølger ikke biloppstillingsplass til leiligheten. Det er gjesteparkering i oppvarmet garasjeanlegg. Det finnes også mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass, avhengig av tilgjengelighet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 2005. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2008 og har siden den gang gjort bl.a.

- 2025: Elektriker byttet termostaten til varmekabler på bad og skiftet ut noen av stikkontaktene.
- 2026: Rørlegger erstattet varmtvannsbereder og installerte waterguard på kjøkkenet.
- 2026: Elektriker byttet lys på badet.
- 2026: Håndverker og rørlegger byttet servantskap og servant på badet.
- 2026: Byttet trefliser på balkongen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Bytte av termostat til varmekablene. Utført av Nordre Aker elektriske AS 2026:
Bytte av servantskap og tilkobling. Utført av rørlegger Kim-Tek AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Jeg vet ikke, men vil tro sameiet har oversikt, siden bygget er fra 2005.

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?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygningenes tak ble utbedret i regi av sameiet i 2022

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk utført drenering av nedløpene mot Maridalsveien i 2025. Gjelder ikke for bygningen 207, så vidt jeg vet, men 209 og 211. Foretatt av Bygårdsservice.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Kontroll, rensing og utbytting av filter i

ventolatorene i 2025. Kontroll av avtrekkskanalene. Utført av Aktiv ventilasjon

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk utført maling/beising på balkongene og maling av vinduskarmene i
2022. Utført av Front.

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. Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke detaljer, men det ble gjort forbedring av dreneringen til sameiets blokker i fjor. Men dette er bygningene 209 og 211, ikke 207.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Eventuell kommentar: Jeg vet at styret har sagt at det har vært enkelte problemer med vann i garasjen, men dette fordi biler som kjører inn der ikke har børstet av snøen. Siden jeg ikke har bil, har jeg ikke fulgt med på oppdateringene om dette ytterligere.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Det har vært kontroll av sprekker i veggene i sameiet. Jeg har et par bitte små sprekker i veggen, men under kontroll ble det sagt at dette kun var i overflaten, og ikke måtte utbedres.

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. Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til dette, og finner heller ikke noe om det i Vibbo

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? Boligen ble målt av takstmann i 2008 da jeg kjøpte den. Ny taksering kommer 14/9/26, kan ettersendes ved behov. Skal utføres av Marcus Bratland i Takstkonsulent1 AS. Takst 01.10.08 ble utført av Truls Arnesen, etter NS3940.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Beskriv: Nedbetaling av lån ifm. tomtekjøp har fastrente-avtale, som utløper 30.10.26. Kjenner ikke til flere detaljer rundt dette.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Ytterdører: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 12,7 m^2, det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Innvendig dør - bad
Det er registrert svelling i nedre kant av døren.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

3. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen, samt noe krakkelering i flis ved klosettet.
Konsekvens/tiltak: Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid. Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

3. etasje - bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det registreres at én flis i dusjsonen har feil vinkel og går høyere opp i støpen.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Feil vinkel på flis i dusjsonen bør utbedres for å sikre korrekt fall og hindre vannansamling, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

3. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

3. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert svelling i bunnplaten i benkeskapet samt på skapfronter.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede deler for å hindre videre svelling og forringelse av kjøkkeninnredningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skade, redusert funksjon og levetid på innredningen.

Innvendige vannledninger
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Innvendige avløpsrør
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7299 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 087,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån 746,-
Felleskostnader 2 152,05,-
Grunnpakke Kabel/Internett 189,-

Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, forretningsførsel, kommunale avgifter, bygningsforsikring m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 282 075,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 128 300,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene, med raskt og stabilt fibernett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Maridalsveien Park, orgnr. 988856436

Om sameiet
Sameiet Maridalsveien Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988856436, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Sameiet består av 123 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiets beboere har tilgang til felles sykkelparkering i kjeller.

Styreleder informerer per telefon 21.09.2026 at gulvet i garasjen skal utbedres. De holder på å innhente tilbud og estimerer en kostnad på rundt 7 millioner. Prosjektet vil finansieres med låneopptak som foreldes etter sameiebrøk. Hvor mye dette vil øke felleskostnadene er per dags dato uklart. Det er planlagt at prosjektet skal gjennomføres første halvdel av 2027.

Det ble i løpet av høsten 2025 utført rens av hele ventilasjonsanlegget i alle leiligheter, inkludert skifte av filtre i ventilator. Dette ble gjort gjennom sameiet.

Årsmøte 2026
Det ble på årsmøtet vedtatt å innhente tilbud på beplantning av området på hjørnet av borettslaget, herunder blant annet busker, blomster og/eller hekk. Forslaget omfatter også ønske om hekk under vinduene til enkelte leiligheter. Endelig løsning, kostnadsomfang og tidspunkt for eventuell gjennomføring er ikke avklart. Styret vil vurdere tiltaket opp mot øvrige nødvendige vedlikeholdsoppgaver og sameiets økonomi.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 138 769,-pr. 17.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207569100
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 3,55%
Restsaldo 18 386 619,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207959243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,69%
Restsaldo 1 484 888,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Nedbetaling av lånenummer 98207569100 ifm. tomtekjøp har fastrente-avtale, som utløper 30.10.26. Ref. telefonsamtale med styreleder 21.09.2026 hadde de ikke informasjon om rente etter fastrenteperioden utløper.

Fellesformue
Kr 4 661,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 822 574,-. I 20256 er det budsjettert med et overskudd på kr. 987 970,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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

Sameiets forsikring
Storebrand Bank ASA
Polisenr. 6635380

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 358 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange! Boligen ligger i tillegg også stille og rolig til.

Dette er et område som de siste årene har gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Rema 100 eller Kiwi på Bjølsen, ellers kort vei til Coop Mega og søndagsåpen Joker. Ikke mange minutter unna boligen finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Ullevål sykehus ligger i kort gangavstand fra området, ca. 15 minutters gange. Dette gir enkel tilgang til et av landets største sykehus, med både akuttfunksjoner og spesialisthelsetjenester. Perfekt for deg som jobber på sykehuset og ønsker å bo i nærheten.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter, samt Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO", som er svært populært.

For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo, Evo Fitness, Crossfit Oslo, ikke mange minutter unna boligen. Under en kilometer til Voldsløkka idrettsplass med fotballbaner, isbane og skatehall. Akerselva renner rett ved og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og 45 bruer og flere badeplasser.

Boligen har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives i idylliske omgivelser!

Offentlig kommunikasjon
Busstopp på Bjølsen 4 min gange fra boligen med rute 54 og 37.
T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 3, 4 og 6 går, samt togstasjon. Trikkestopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer

man seg enkelt dit man skal.

Skoler og barnehager
Universiteter og høyskoler:
Handelshøyskolen BI - ca. 15 minutter gåtur
Universitetet i Oslo (UiO) - ca. 10 minutter med T-banen
Tannlegehøyskolen - ca. 15 minutter med 37 bussen
Westerdals - ca. 23 minutter med 30 bussen
Blindern - ca. 6 minutter med T-banen fra Nydalen
Majorstuen - ca. 8 minutter med T-bane fra Nydalen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.05.2007.

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-3826. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering , Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass
Saksnummer: 2025/06801 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201719253
Status: Under behandling- Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - oppgradering -
Forslag til ny reguleringsplan for Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass er sendt til politisk behandling.
Det er etablert sykkelfelt i østgående retning i hele Stavangergata, samt i vestgående retning mellom Sarpsborggata og Uelands gate.
Planen inneholder et forslag om å etablere tosidig opphøyde sykkelfelt i hele Stavangergata, tilpasning av midtrabattene, planting av trær og tiltak for håndtering av overvann. I tillegg omfatter reguleringen hele Lisa Kristoffersens plass der det foreslås å erstatte eksisterende rundkjøring med et signalregulert kryss som vil frigjøre plass til et lokalt torg.

Planen som er sendt til politisk behandling omfatter oppsummert:
- Det etableres sykkeltilrettelegging i hele Stavangergata.
- Lisa Kristoffersens plass strammes opp for å gjøre plassen sykkel- og kollektivvennlig og tilrettelagt som et torg/møteplass. Torgets utforming er planlagt detaljert i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen etter at reguleringsplanen er vedtatt. Det vil da bli invitert til en medvirkningsprosess om torgets møblering.
- Midtrabatten i Stavangergata mellom Lisa Kristoffersens plass og entreen til Margarinfabrikken barnehage foreslås reetablert med en større bredde for bedre vekstkår for trærne. Langs den nyere delen av Margarinfabrikken barnehage og frem til krysset med Sarpsborggata fjernes midtrabatten for å gi plass til gjennomgående sykkelfelt i tillegg til areal for av- og påstigning til barnehagen. Det blir etablert regnbed på nordsiden av Stavangergata frem til krysset med Sarpsborggata. Midtrabatten og regnbedene vil bidra til bedre infiltrasjon av overvann i grunnen og redusert avrenning.

I Stavangergata sørvest for Sarpsborggata beholdes dagens plassering av midtrabatten, men utbedres slik at den kan håndtere større vannmengder fra veibanen.

Pågående byggesaker i området:

Maridalsveien 205 - rehabilitering - Utbygging
Saksnummer 2026/10209 - Byggesak
Mottatt sak 10.09.2026
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 200607057
Status Under behandling

Maridalsveien 205 - rehabilitering - Utbygging
Saksnummer 2026/07259 - Byggesak
Mottatt sak 22.06.2026
Status Under behandling

Mor Go'hjertas vei 23 - utbygging og bruksendring av loft til bolig
Saksnummer 2025/07670 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555072

Status Under behandling

Mor Go'hjertas vei 22 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg og bygningstype Sykehjem
Saksnummer 2025/09868 - Byggesak
Mottatt sak 16.09.2025
Status Under behandling

Maridalsveien 223 - ferdigattest på henlagt sak, påbygg bolig og garasje, DL 199502329
Saksnummer 2025/20772 - Byggesak
Mottatt sak 29.10.2025
Status Under behandling

Maridalsveien 223 - bruksendring av kjeller til bolig, tilbygg og fasadeendring
Saksnummer 2025/20724 - Byggesak
Mottatt sak 28.10.2025
Status Under behandling

Moldegata 10 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer 2025/08799 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202214935
Status Under behandling

Moldegata 29 - bruksendring av sykkelbod til studentbolig, innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer 2026/04338 - Byggesak
Mottatt sak 17.04.2026
Status Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/222/127/72:
04.03.1941 - Dokumentnr: 300851 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2005 - Dokumentnr: 25073 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2026 - Dokumentnr: 1073920 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.04.2005 - Dokumentnr: 25073 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/5729
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1- 123

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 750,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 025,- 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. 3 625,-.

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 21. september 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Maridalsveien 207

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	11 min 🚶 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 🚶 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.3 km

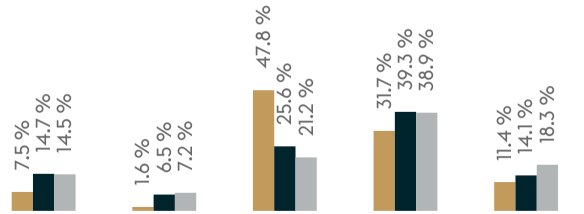
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	4 min 🚶 0.4 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	10 min 🚶 0.8 km
Nydalen	Linje 4, 5	11 min 🚶 0.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 3.9 km

Barnehager

Riflegata barnehage (1-6 år)	37 barn	4 min 🚶 0.3 km
Mor Gohjertas barnehage (1-5 å...	96 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å...	51 barn	5 min 🚶 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 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	3 min
Bjølsen skole	8 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	8 min

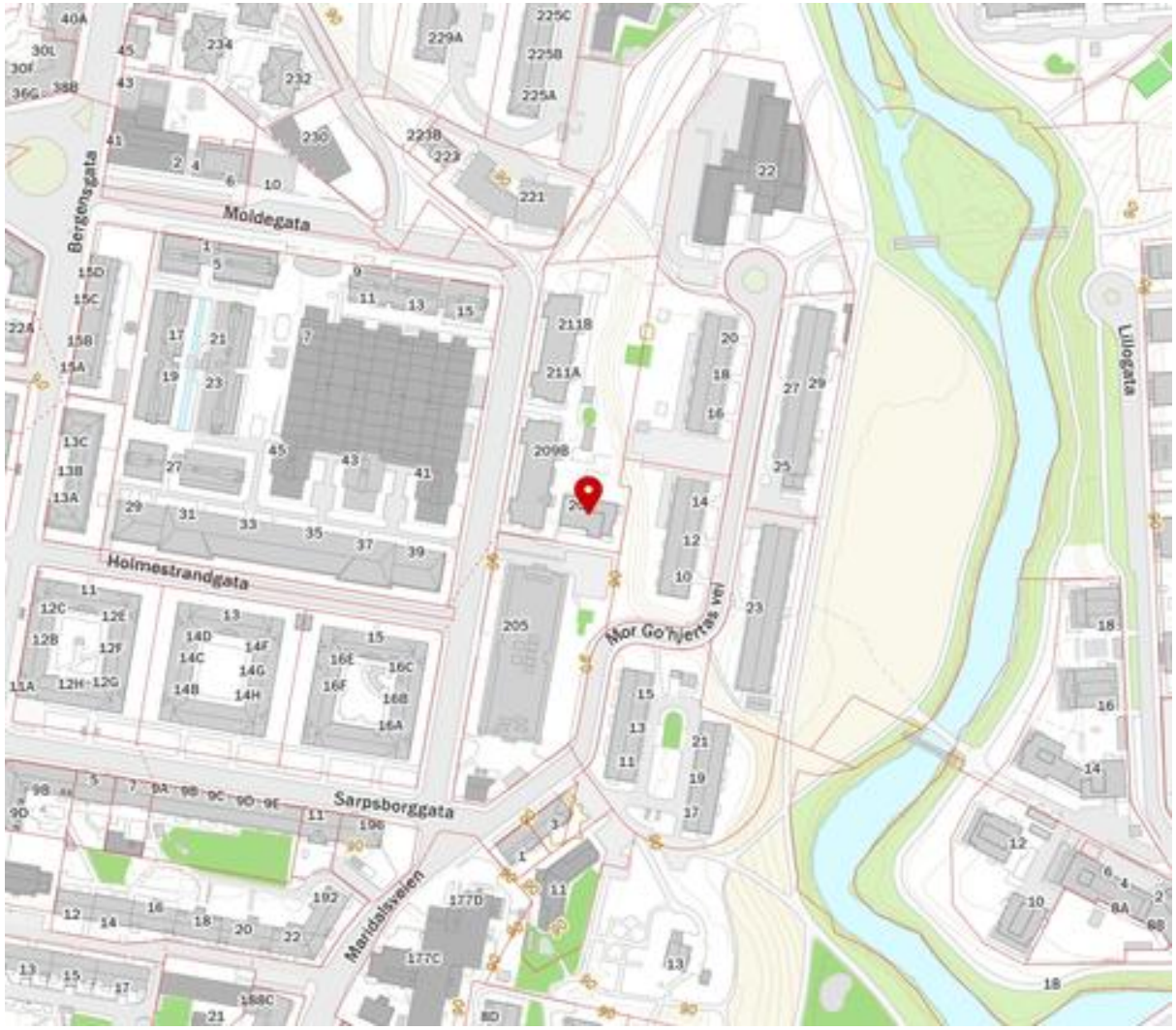
«Det er fint, rolig og velholdt.»

— 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

Selveierleilighet

Maridalsveien 207 , 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 127, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1877 **Referansenummer:** HV1544

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2005. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2008.

Selveierleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 12,7 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

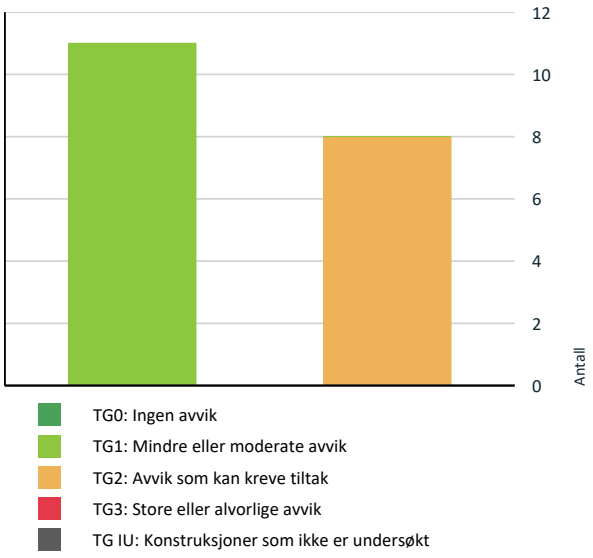
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• 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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	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 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 12,7 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

TG 2 Innvendig dør - bad

Beskrivelse

Badet har malt innvendige dør

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen, samt noe krakkelering i flis ved klosettet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det registreres at én flis i dusjsonen har feil vinkel og går høyere opp i støpen.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Feil vinkel på flis i dusjsonen bør utbedres for å sikre korrekt fall og hindre vannansamling, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling i bunnplaten i benkeskapet samt på skapfronter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede deler for å hindre videre svelling og forringelse av kjøkkeninnredningen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skade, redusert funksjon og levetid på innredningen.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er fra 2005, som er byggeår.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

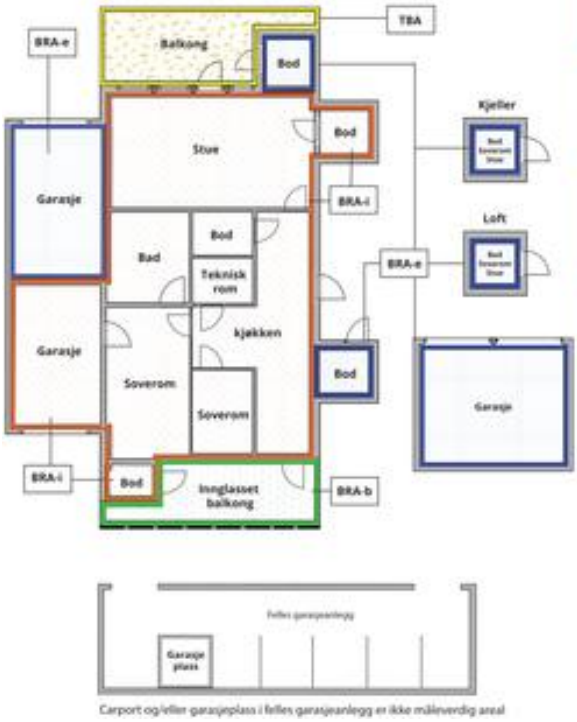
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	41			41	13
Kjeller		4		4	
SUM	**41**	**4**			**13**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning.
Takhøyde stue: 2410mm

Takhøyde bad: 2220mm

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller:

Bod 1: 3,89 m2 BRA-e

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 sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ingvild Tvervaag	Kunde
	Kristoffer Frydenlund Sælid	Arkitekt | BIM-tekniker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	127		72	5355 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 207, 0469 OSLO

Hjemmelshaver
Ingvild Tvervaag

Eierandel
40 / 5729

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
3d-scan (romly)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

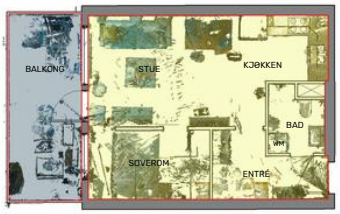
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



40,48 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

12,70 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q326091581	1 : 100	Maridalsveien 207

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	14.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingvild Tvervaag	9578-5997-4-1512663	2026-09-11 01:11:42

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
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0446/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 207, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Ingvild Tvervaag

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2008

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: 6635380
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Bytte av termostat til varmekablene. Utført av Nordre Aker elektriske AS 2026: Bytte av servantskap og tilkobling. Utført av rørlegger Kim-Tek AS

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

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke, men vil tro sameiet har oversikt, siden bygget er fra 2005

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygningenes tak ble utbedret i regi av sameiet i 2022

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk utført drenering av nedløpene mot Maridalsveien i 2025. Gjelder ikke for bygningen 207, så vidt jeg vet, men 209 og 211. Foretatt av Bygårdsservice.

---

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

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

Eventuell kommentar: Ikke bygget om

---

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?

Ja

Beskriv: Kontroll, rensing og utbytting av filter i ventolatorene i 2025. Kontroll av avtrekkskanalene. Utført av Aktiv ventilasjon

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk utført maling/beising på balkongene og maling av vinduskarmene i 2022. Utført av Front.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke detaljer, men det ble gjort forbedring av dreneringen til sameiets blokker i fjor. Men dette er bygningene 209 og 211, ikke 207.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at styret har sagt at det har vært enkelte problemer med vann i garasjen, men dette fordi biler som kjører inn der ikke har børstet av snøen. Siden jeg ikke har bil, har jeg ikke fulgt med på oppdateringene om dette ytterligere.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært kontroll av sprekker i veggene i sameiet. Jeg har et par bitte små sprekker i veggen, men under kontroll ble det sagt at dette kun var i overflaten, og ikke måtte utbedres.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til dette, og finner heller ikke noe om det i Vibbo

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal ha takstmann her 14/09/26

---

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? Boligen ble målt av takstmann i 2008 da jeg kjøpte den. Ny taksering kommer 14/9/26, kan ettersendes ved behov. Skal utføres av Marcus Bratland i Takstkonsulent1 AS. Takst 01.10.08 ble utført av Truls Arnesen, etter NS3940.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at dette mangler

---

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

Eventuell kommentar: Det er åpen bakgård, så i teorien kan hvem som helst gå inn i bakgården.

---

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?

Ja

Beskriv: Nedbetaling av lån ifm. tomtekjøp har fastrente-avtale, som utløper 30.10.26. Kjenner ikke til flere detaljer rundt dette.

---

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: 20-0446/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ingvild Tvervaag	**2026-09-11**

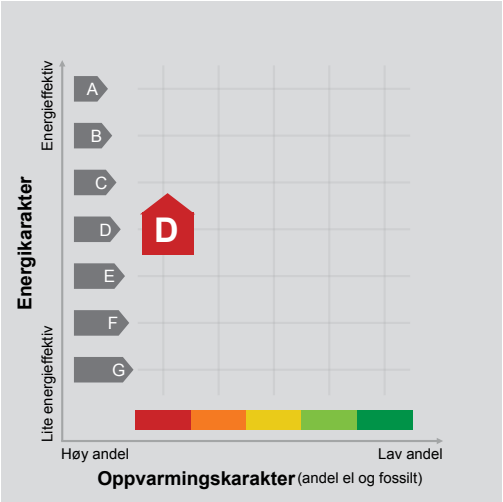
Identifikasjon

Ingvild Tvervaag

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81774560
Merkenummer	Energiattest-2025-209794
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 207	81774560	H0204	47	0	
Maridalsveien 207	81774560	H0304	72	0	
Maridalsveien 207	81774560	H0404	97	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,68 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	58,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	129,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 481 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 844 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 481 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 481 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 481 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0446/26 . Vår ref.: 7647-1-072 Dato: 17.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Maridalsveien Park
Organisasjonsnr:	988856436
Seksjonseier:	Tvervaag, Ingvild
Medeier:	
Leilighetsnummer:	072
Adresse:	Maridalsveien 207, 0469 OSLO
Seksjonsnummer:	72
Gnr.	222
Bnr.	127

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207569100
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	3,55%
Restsaldo	18 386 619,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207959243
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	1 484 888,00
Innfrielsesdato:	30.08.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 087,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	746,00	
Felleskostnader	2 152,05	
Grunnpakke Kabel/Internett	189,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	34,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 588,-
Annen formue:	4 661,-
Gjeld:	142 797,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207569100
Restsaldo:	128 378,25
Kapitalkostnader:	744,23
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207959243
Restsaldo:	10 391,30
Kapitalkostnader:	204,57
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 138 769,55,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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

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

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering
(1) Sameiet disponerer 64 parkeringsplasser i kjelleren. Disse ligger som fellesareal, iht. oppdelingsbegjæringen. Se vedlegg 1.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

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

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

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

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

4-3 Vedlikehold og kostnadsfordeling.
(1) De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til.

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

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

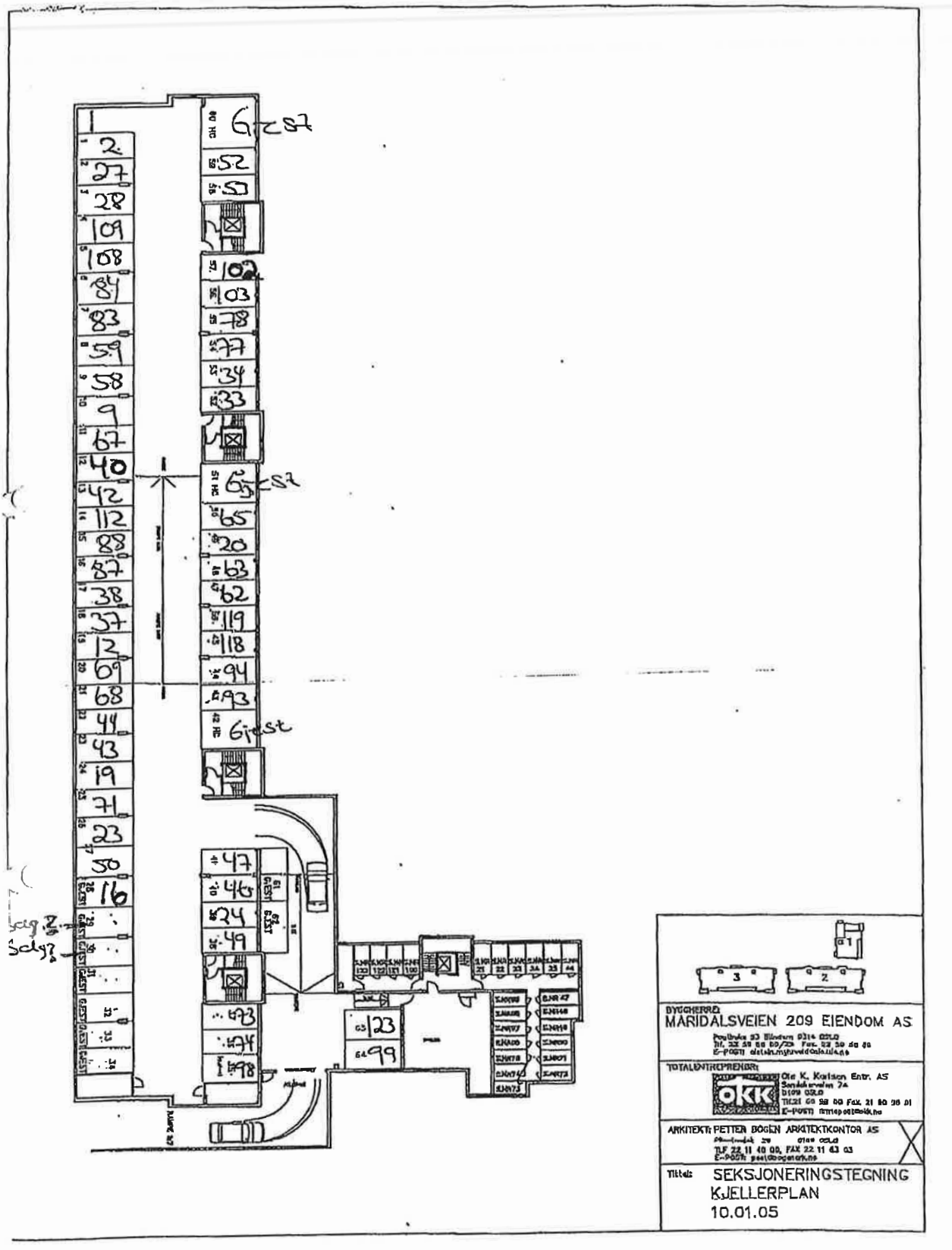
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

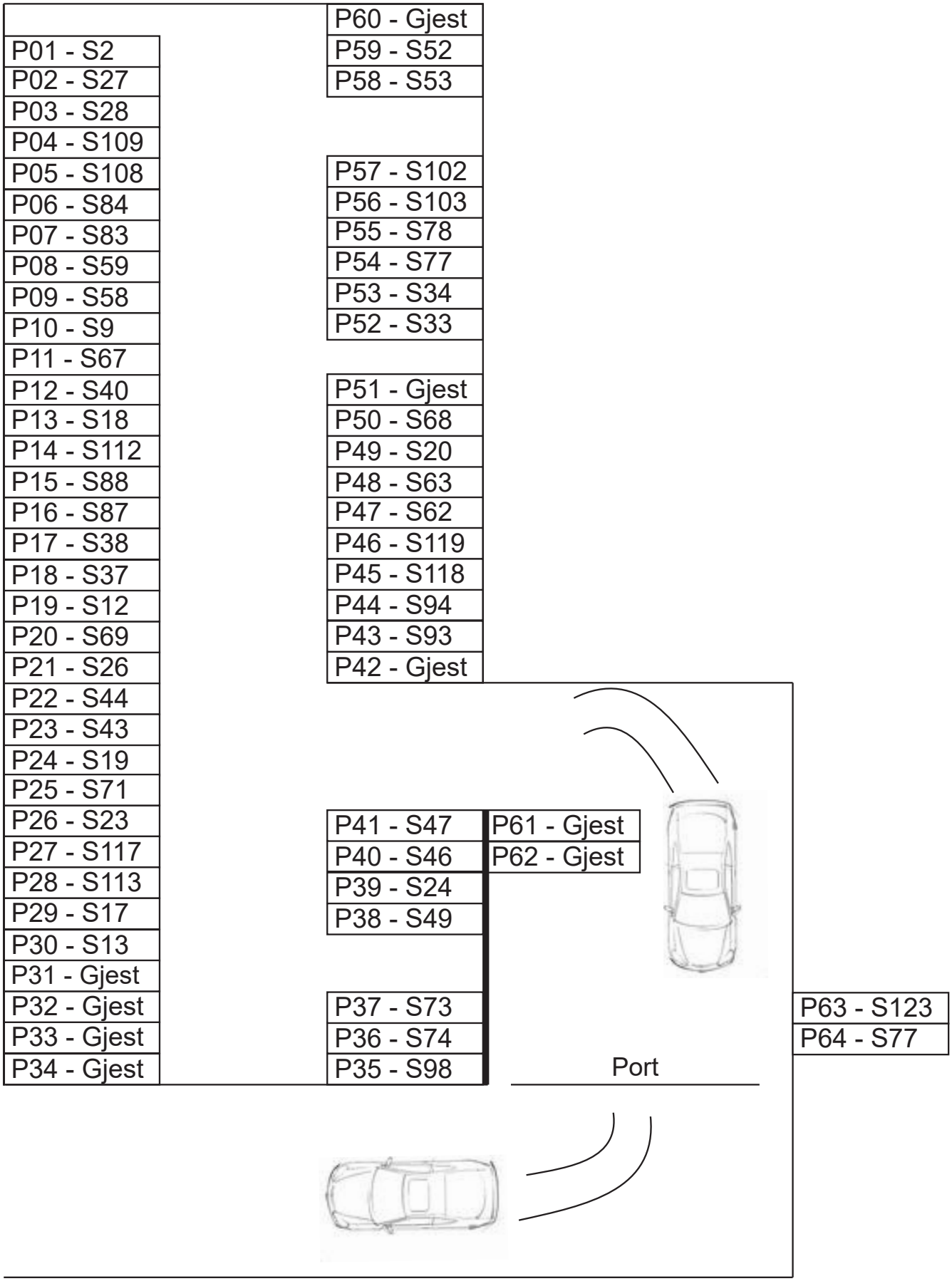
§ 11 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017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

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

Følgende seksjoner har rett enerett til bruk av parkeringsplassnummer

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


BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
KJELLERPLAN
10.01.05


P60 - Gjest
P59 - S52
P58 - S53
P57 - S102
P56 - S103
P55 - S78
P54 - S77
P53 - S34
P52 - S33
P51 - Gjest
P50 - S68
P49 - S20
P48 - S63
P47 - S62
P46 - S119
P45 - S118
P44 - S94
P43 - S93
P42 - Gjest
P01 - S2
P02 - S27
P03 - S28
P04 - S109
P05 - S108
P06 - S84
P07 - S83
P08 - S59
P09 - S58
P10 - S9
P11 - S67
P12 - S40
P13 - S18
P14 - S112
P15 - S88
P16 - S87
P17 - S38
P18 - S37
P19 - S12
P20 - S69
P21 - S26
P22 - S44
P23 - S43
P24 - S19
P25 - S71
P26 - S23
P27 - S117
P28 - S113
P29 - S17
P30 - S13
P31 - Gjest
P32 - Gjest
P33 - Gjest
P34 - Gjest
P41 - S47
P40 - S46
P39 - S24
P38 - S49
P37 - S73
P36 - S74
P35 - S98
P61 - Gjest
P62 - Gjest
P63 - S123
P64 - S77
Port

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og for øvrig kan du gjøre som du vil.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7647
SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:30, Nydalen videregående skole, Nydalsveien 30 C.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. hageløft for området
7. Automatisk lys i trappehuset
8. Tillegg til vedtekter.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7647 Sameiet Maridalsveien Park.pdf
2. 7647 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 6

hageløft for området

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å foreslå et hageløft for området på hjørnet av borettslaget. For øyeblikket er det kun bart inngjerdet gress, men vi ønsker oss mer planteliv istedenfor bare gjerder. Det kan være busker, blomster, eller hekk, men alt som kan bidra til at det ser litt hyggeligere og frodigere. Da vi bor på hjørnet ønsker vi også spesifikt hekk under våre vinduer og leilighet, for litt padding til uteområdet.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 7

Automatisk lys i trappehuset

Forslag fremmet av:
Jennie Sofia Nystedt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg bor øverst i 209A og lengst inn i hjørnet mot venstre på min etage.

Når jeg kommer ut av døren og skal låse er det så mørkt ved min dør at jeg ikke kan se nykkelhullet, og må gå til heisen for å trykke på knappen for at det skal bli lyst.

Jeg ønsker at det ble satt opp bevegelsesarmatur sånn at det automatisk lyser opp når man kommer ut fra døren.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at det undersøkes pris og ulike alternativer for å sette opp belysning på hver etage i trappehusen som automatisk slås på ved bevegelse.

Sak 8

Tillegg til vedtekter.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes 5-2 får tillegg (j)

Pkt j: Leilighetseier må påse at ventilasjonsanlegget alltid er i drift. Der er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator som ikke er tilpasset bygningens ventilasjonsanlegg (takviften)

Forslag til vedtak

tillegg til vedtektene godkjennes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SH201-0PY7N-WLJCJ-SC05D-EKQ6K-D74WI

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-25 21:26:22 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SH201-0PY7N-WLJCJ-SC05D-EKQ6K-D74WI

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.

SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK
ORG.NR. 988856436, KLIENTNR. 7647

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 159 233	4 896 650	5 166 000	5 346 970
Ladeinntekter elbil		38 360	22 749	50 000	50 000
Andre inntekter		0	151 570	0	1
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 197 594**	**5 070 969**	**5 216 000**	**5 396 971**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	4	-200 000	-190 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-18 153	-11 543	-14 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-191 798	-183 035	-186 000	-196 000
Konsulenthonorar		-71 810	-149 256	-150 000	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-841 480	-461 275	-1 240 000	-910 000
Forsikringer		-256 913	-205 678	-246 000	-287 000
Kommunale avgifter	7	-1 086 868	-1 001 863	-1 120 000	-1 124 000
Energi/fyring	8	-192 721	-188 333	-250 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 492	-271 584	-290 000	-314 000
Andre driftskostnader	9	-395 438	-323 928	-302 001	-319 001
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 579 871**	**-3 013 285**	**-4 025 001**	**-3 650 001**
DRIFTSRESULTAT		**1 617 723**	**2 057 684**	**1 190 999**	**1 746 970**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 852	4 026	0	0
Finanskostnader	11	-800 001	-839 565	-802 000	-759 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-795 149**	**-835 539**	**-802 000**	**-759 000**
ÅRSRESULTAT		**822 574**	**1 222 145**	**388 999**	**987 970**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		822 574	1 222 145		

SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK
ORG.NR. 988856436, KLIENTNR. 7647

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 099	31 808
Forskuddsbetalte kostnader		2 385	2 310
Driftskonto OBOS-banken		832 920	732 408
Driftskonto OBOS-banken II		3	3
Sparekonto OBOS-banken		1 914	1 849
SUM OMLØPSMIDLER		**841 321**	**768 378**
SUM EIENDELER		**841 321**	**768 378**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-19 786 126	-20 608 700
SUM EGENKAPITAL		**-19 786 126**	**-20 608 700**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	20 447 921	21 278 374
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 447 921**	**21 278 374**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 684	69 818
Leverandørgjeld		79 604	24 411
Påløpte renter		4 239	4 476
SUM KORTSIKTIG GJELD		**179 527**	**98 705**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**841 321**	**768 378**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Sameiet Maridalsveien Park

Petter Haagensen Hilde Thea Nilsen Ole Dyre Irgens Hesledalen

Ivar Versvik Tor Sagafos

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 546 236
Garasje	46 200
Grunnpakke Kabel/Internett	283 311
Lån	1 277 986
Parkering	5 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 159 233**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 153
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 153**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-169 427
Drift/vedlikehold VVS	-9 290
Drift/vedlikehold elektro	-4 097
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 185
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 011
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-405 095
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 850
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-841 480**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-604 362
Renovasjonsgebyr	-482 506
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 086 868**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-192 721
SUM ENERGI / FYRING	**-192 721**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 469
Diverse utstyr	-892
Vaktmestertjenester	-222 123
Renhold ved firmaer	-117 125
Andre driftskostnader	-28 394
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 723
Andre kontorkostnader	-209
Telefon, annet	-467
Kontingenter	-3 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 066
Bank- og kortgebyr	-4 577
Øreavrunding	-192
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-395 438**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 742
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	323
Andre renteinntekter	722
SUM FINANSINNTEKTER	**4 852**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-679 390
Pantegjeldsrenter	-120 611
SUM FINANSKOSTNADER	**-800 001**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-23 575 000	
Nedbetalt tidligere	4 176 495	
Nedbetalt i år	599 584	
		-18 798 921
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Økning i 2022	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	620 131	
Nedbetalt i år	230 869	
		-1 649 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 447 921**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 7647 **Selskapsnavn:** SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Organisasjonsnummer: 988856436
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:30, Nydalen videregående skole, Nydalsveien 30 C.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Karina Scott Videsjorden er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

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

6. hageløft for området

Fremmet av: Silje Videsjorden

Vi ønsker å foreslå et hageløft for området på hjørnet av borettslaget. For øyeblikket er det kun bart inngjerdet gress, men vi ønsker oss mer planteliv istedenfor bare gjerder. Det kan være busker, blomster, eller hekk, men alt som kan bidra til at det ser litt hyggeligere og frodigere. Da vi bor på hjørnet ønsker vi også spesifikt hekk under våre vinduer og leilighet, for litt padding til uteområdet.

Styrets innstilling
Dersom årsmøtet vedtar dette kan Styret innhente tilbud på ulike måter å beplante dette området på i henhold til forslag fra beboer/eier. Det er også viktig å se kostnadene ved dette forslaget opp mot helt nødvendige vedlikeholdsoppgaver som styret har ansvar for å gjennomføre på vegne hele sameiet. Kostnadsomfanget vil avgjøre om dette kan gjennomføres i år.

Det stemmes over dette på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Automatisk lys i trappehuset

Fremmet av: Jennie Sofia Nystedt

Jeg bor øverst i 209A og lengst inn i hjørnet mot venstre på min etage.

Når jeg kommer ut av døren og skal låse er det så mørkt ved min dør at jeg ikke kan se nykkelhullet, og må gå til heisen for å trykke på knappen for at det skal bli lyst.

Jeg ønsker at det ble satt opp bevegelsesarmatur sånn at det automatisk lyser opp når man kommer ut fra døren.

Styrets innstilling
Dersom årsmøtet vedtar dette kan Styret vurdere løsninger for dette i samråd med Abildsø Elektriske som vi har avtale med, men samtidig se dette opp mot kostnadene. Sameiet står overfor betydelige vedlikeholdsutgifter framover blant annet til garasjegulvet, og dette må sees opp mot det og andre nødvendige utbedringer i fellesarealene. Dersom kostnadene viser seg å være betydelige foreslår Styret at dette tas som egen sak på neste årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg ønsker at det undersøkes pris og ulike alternativer for å sette opp belysning på hver etage i trappehusen som automatisk slås på ved bevegelse.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Tillegg til vedtekter.

Vedtektenes 5-2 får tillegg (j)

Pkt j: Leilighetseier må påse at ventilasjonsanlegget alltid er i drift. Der er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator som ikke er tilpasset bygningens ventilasjonsanlegg (takviften)

> **Forslag til vedtak:**
> tillegg til vedtektene godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Tillegg vedtekter. Nytt underpkt. (4)

Boder som tilhører den enkelte leilighet kan kun fremleies til andre beboere i sameiet.

Dersom boder vurderes fremleiet skal fremleier innhente styrets godkjenning.

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Thea Nilsen
Ivar Versvik

Følgende stilte til valg:
Hilde Thea Nilsen
Ivar Versvik

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7647
SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:30, Nydalen videregående skole, auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det vil bli holdt et informasjonsmøte etter det ordinære årsmøte er ferdig. Øyvind Moen AS orientere om status for utbedring i garasje.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner blir valgt på årsmøte

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7647 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7647 Sameiet Maridalsveien Park.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid siden årsmøtet i 2024

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

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

Styret har i løpet av perioden hatt 7 styremøter. I tillegg har styret hatt mye kontakt per e-post og telefon, og hatt kontakt med beboere, eiere, eksisterende og nye leverandører og eksterne kontakter.

Vi har hatt dugnad med godt oppmøte og stor innsatsvilje. Tusen takk til alle dere som stiller!

Som tidligere informert om, må vi forvente økende vedlikeholdsbehov framover. Styret økte husleien med 8 prosent fra 1. januar 2025 for å dekke økte kostnader og prisstigning, i tillegg til å fortsette å bygge opp midler til nødvendig vedlikehold.

Seksjonering av garasjeplasser til sameiere det gjelder er gjennomført i tråd med årsmøtevedtak. Det betyr også at vedtektsendringene som ble vedtatt skulle trå i kraft når seksjonering var gjennomført nå er gjeldende. Oppdaterte vedtekter ligger ute på Vibbo.

Styret har hatt inspeksjon av ventilasjonsanlegg og har bestemt å gjennomføre rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter inklusive skifte av filtre i ventilator, blant annet på grunn av brannfare. Samtidig vil alle viftene på taket bli sjekket og eventuelt utbedret/skiftet. Dette vil gjennomføres i august i år.

Styret har sett at maling av vinduer gjennomført i 2022 ikke har hatt forventet holdbarhet. Dette gjelder spesielt vinduer mot sør og vest som ikke er under tak. Styret ba om tilbakemelding fra alle leiligheter på tilstand vinduer, og fikk svar fra 27. Prosjektleder og utfører har vært på befaring for å vurdere tilstand. Styret vil argumentere for at dette er en garantisak. For at resultatet skal bli best mulig oppfordrer vi de eierne som ikke har meldt fra om tilstand vinduer om å gjøre dette.

Som et forsøk har Styret fått montert fugleskremsler på takene, vi vil vurdere effektene av dette videre framover.

Av vedlikehold framover vil Styret fortsatt prioritere utbedringer i garasje og har i løpet av året gjort ytterligere undersøkelser og vurderinger. Utbedringer vil kunne bli både kostnads- og tidkrevende. Styret vil i samråd med Øyvind Moen vurdere videre løp for begge problemene. Som tidligere informert om har Styret i samråd med Øyvind Moen AS vurdert fornuftig rekkefølge på videre vedlikehold, og det som er mest prekært nå er utbedringer i garasje for å stanse korrosjon. Alvorligheten av dette og løsningsforslag er under vurdering av Styret i samråd med Øyvind Moen. Forslaget som per nå foreligger innebærer betydelige kostnader, og Styret vil vurdere om det finnes rimeligere alternativer som samtidig gir tilstrekkelig utbedring og som har rimelig varighet. Midler som var satt av til vedlikehold på fjorårets budsjett er derfor overført til årets budsjett.

Sameiet har to lån, det ene er et fastrentelån som ble tatt opp i forbindelse med kjøp av festetomt. Fastrenteperioden på dette lånet utløper i oktober 2026. I forkant av at fastrenteperioden utløper vil Styret vurdere ulike alternativer inkludert mulighet for sameiere som ønsker det å løse inn sin andel av fellesgjeld.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at Styret skulle vurdere ulike løsninger for belysning uteområder. Styret har innhentet tilbud på dette, som har en betydelig kostnad (70 000,-+). Styrets vurdering er at dette ikke bør prioriteres gitt annet vedlikeholdsbehov.

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

.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 896 650	4 626 624	4 873 000	5 166 000
Ladeinntekter EL-bil		22 749	77 760	50 000	50 000
Andre inntekter	3	151 570	2 313	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 070 969**	**4 706 697**	**4 923 000**	**5 216 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-193 060	-190 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 543	-16 039	-6 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-183 035	-174 065	-182 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-149 256	-149 325	-110 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-461 275	-657 941	-1 330 000	-1 240 000
Forsikringer		-205 678	-183 304	-201 000	-246 000
Kommunale avgifter	9	-1 001 863	-868 934	-994 000	-1 120 000
Energi/fyring	10	-188 333	-206 999	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 584	-249 444	-257 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-323 928	-311 592	-314 000	-302 001
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 013 285**	**-3 037 493**	**-3 831 000**	**-4 025 001**
DRIFTSRESULTAT		**2 057 684**	**1 669 204**	**1 092 000**	**1 190 999**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 026	4 460	0	0
Finanskostnader	13	-839 565	-852 322	-837 000	-802 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-835 539**	**-847 862**	**-837 000**	**-802 000**
ÅRSRESULTAT		**1 222 145**	**821 342**	**255 000**	**388 999**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 222 145	821 342		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 808	12 157
Forskuddsbetalte kostnader		2 310	0
Driftskonto OBOS-banken		732 408	658 232
Driftskonto OBOS-banken II		3	3
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	75
Sparekonto OBOS-banken		1 849	1 785
SUM OMLØPSMIDLER		**768 378**	**672 252**
SUM EIENDELER		**768 378**	**672 252**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-20 608 700	-21 830 845
SUM EGENKAPITAL		**-20 608 700**	**-21 830 845**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 278 374	22 072 696
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 278 374**	**22 072 696**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 818	52 880
Leverandørgjeld		24 411	238 327
Påløpte renter		4 476	74 900
Påløpte avdrag		0	64 400
Annen kortsiktig gjeld		0	-105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**98 705**	**430 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**768 378**	**672 252**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2025
Styret i Sameiet Maridalsveien Park

Elen Richter Alstadheim	Hilde Thea Nilsen	Ole D. Irgens Hesledalen
Ivar Versvik	Petter Haagensen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 285 468
Lån	1 278 732
Kabel-TV	281 000
Garasjeleie	43 200
Parkeringsleie	8 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 896 650**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert for seksjonering av garasjeplasser	151 500
Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**151 570**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 536, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 543.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-86 713
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 956
Øyvind Moen AS	-44 250
Ødegård og Lund AS	-8 337
SUM KONSULENTHONORAR	**-149 256**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 157
Drift/vedlikehold VVS	-32 715
Drift/vedlikehold elektro	-72 671
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 401
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 048
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 566
Kostnader dugnader	-5 717
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-461 275**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-543 661
Renovasjonsavgift	-458 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 001 863**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-163 129
Strøm Elbil	-25 203
SUM ENERGI / FYRING	**-188 333**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-1 384
Vaktmestertjenester	-149 894
Renhold ved firmaer	-110 697
Snørydding	-6 750
Andre fremmede tjenester	-27 181
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 536
Andre kontorkostnader	-3 858
Telefon u/mva	-610
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 015
Bank- og kortgebyr	-4 586
Velferdskostnader	-11 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-323 928**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	3 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	690
SUM FINANSINNTEKTER	**4 026**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-839 480
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	**-839 565**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-20 608 700
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-20 608 700**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-23 575 000	
Nedbetalt tidligere	3 597 068	
Nedbetalt i år	579 427	
		-19 398 505
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Økning i 2022	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	405 236	
Nedbetalt i år	214 895	
		-1 879 869
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 278 374**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Maridalsveien Park

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 896 650	4 873 000	-23 650	0 %
Ladeinntekter EL-bil	22 749	50 000	27 251	55 %
Andre inntekter	151 570	0	-151 570	100 %
Sum driftsinntekter	**5 070 969**	**4 923 000**	**-147 969**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-26 790	-27 000	-210	1 %
Styrehonorar	-190 000	-190 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 543	-6 000	5 543	-92 %
Forretningsførerhonorar	-183 035	-182 000	1 035	-1 %
Konsulenthonorar	-149 256	-110 000	39 256	-36 %
Drift og vedlikehold	-461 275	-1 330 000	-868 725	65 %
Forsikringer	-205 678	-201 000	4 678	-2 %
Kommunale avgifter	-1 001 863	-994 000	7 863	-1 %
Energi/fyring	-188 333	-220 000	-31 667	14 %
TV-anlegg/bredbånd	-271 584	-257 000	14 584	-6 %
Andre driftskostnader	-323 928	-314 000	9 928	-3 %
Sum driftskostnader	**-3 013 285**	**-3 831 000**	**-817 715**	**21 %**
Driftsresultat	**2 057 684**	**1 092 000**	**-965 684**	**-88 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 026	0	-4 026	100 %
Finanskostnader	-839 565	-837 000	2 565	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-835 539**	**-837 000**	**-1 461**	**0 %**
Årsresultat	**1 222 145**	**255 000**	**-967 145**	**-379 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: THVG7-ILE1L-L313L-Y2SBA-GOZKS-6EU8A

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 13:57:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: THVG7-ILE1L-L313L-Y2SBA-GOZKS-6EU8A

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 7647 **Selskapsnavn:** SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Elen Richter Alstadheim ble foreslått

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Eirik Egeland (OBOS) ble foreslått som protokollfører og Jørg Michael Gjestvang ble foreslått som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Haagensen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Petter Haagensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Sagafos

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tor Sagafos

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
David Sanchit Bleken Torhaug

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
David Sanchit Bleken Torhaug

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7647
Sameiet Maridalsveien Park

Velkommen til årsmøte i Sameiet Maridalsveien Park

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7647

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Maridalsveien Park

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Solveig Marit Versvik velges til protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 190 000

Sak 6

Videoovervåkning av fellesareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Installering av kameraovervåking ved anbefalte overvåkingspunkter på sameiets fellesarealer godkjennes.

Sak 7

Belysning av uteareal

Forslag fremmet av:
Carl Henning Biørnstad

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets vurdering

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

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

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

- For Belysning av uteareal
- Mot Belysning av uteareal

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

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

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

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Hilde Thea Nilsen

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
222 127

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

Sameiet Maridalsveien Park har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid siden årsmøte i 2023

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MARIDALSVEIEN PARK.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Elen Richter Alstadheim Ivar Versvik Petter Haagensen

Eliane Wergeland

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

Ladeinntekter elbil motsvares av utgifter til lading, se note 10

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING
Dette inkluderer kostnader til elbillading, motsvares av inntekter, se note 3.

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**105**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Solveig Marit Versvik velges til protokollvitne

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 190 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Videoovervåkning av fellesareal

Installering av kameraovervåking ved anbefalte overvåkingspunkter på sameiets fellesarealer godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Belysning av uteareal

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

☐ For belysning av uteareal

☐ Mot belysning av uteareal

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

☐ Forslagsstillers vedtak: Oppføring av belysning av område godkjennes.

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

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Maridalsveien Park

Organisasjonsnummer: 988856436
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Solveig Marit Versvik velges til protokollvitne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 190 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Videoovervåkning av fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Belysning av uteareal

Fremmet av: Carl Henning Biørnstad

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets vurdering

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

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **32**
Antall stemmer mot saken: **9**
Antall blanke stemmer: **6**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **23**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Dyre Hesledalen (30 stemmer)
Hilde Thea Nilsen (35 stemmer)
Ivar Versvik (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Dyre Hesledalen
Hilde Thea Nilsen
Ivar Versvik

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517405131

Dokument

7647 Sameiet maridalsveien Park 08.05.24
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-05-14 09:03:35 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt den 2024-05-15 09:35:41 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ole Vegard Tveita (OVT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ole.vegard.tveita@obos.no
+4797678803

Underskriverne

Solveig Marit Versvik (SMV)
+4798081142
Signert 2024-05-15 09:35:41 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211004
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 207
Postadresse:	0469 OSLO
Matrikkel:	0301-222/127

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211004

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3826

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelt

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

§ 4. Byggeområder

Felt A

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

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

Felt C1

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

Felt C3

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

Felt D

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

Byggeområde for bolig

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

Byggeområde for industri

Området tillegges reguleringsplan S-2400 med tilhørende bestemmelser.

§ 5. Spesialområde bevaring

Felt B

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

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

Felt C1
Eksisterende bensinstasjonstak/ pumpetak skal bevares.

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

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

§ 6. Utomhusplan

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

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

§ 7. Estetikk

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

§ 8. Fellesområder

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

§ 9. Parkering

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

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

§ 10. Atkomst

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

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

§ 11. Forurensning

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

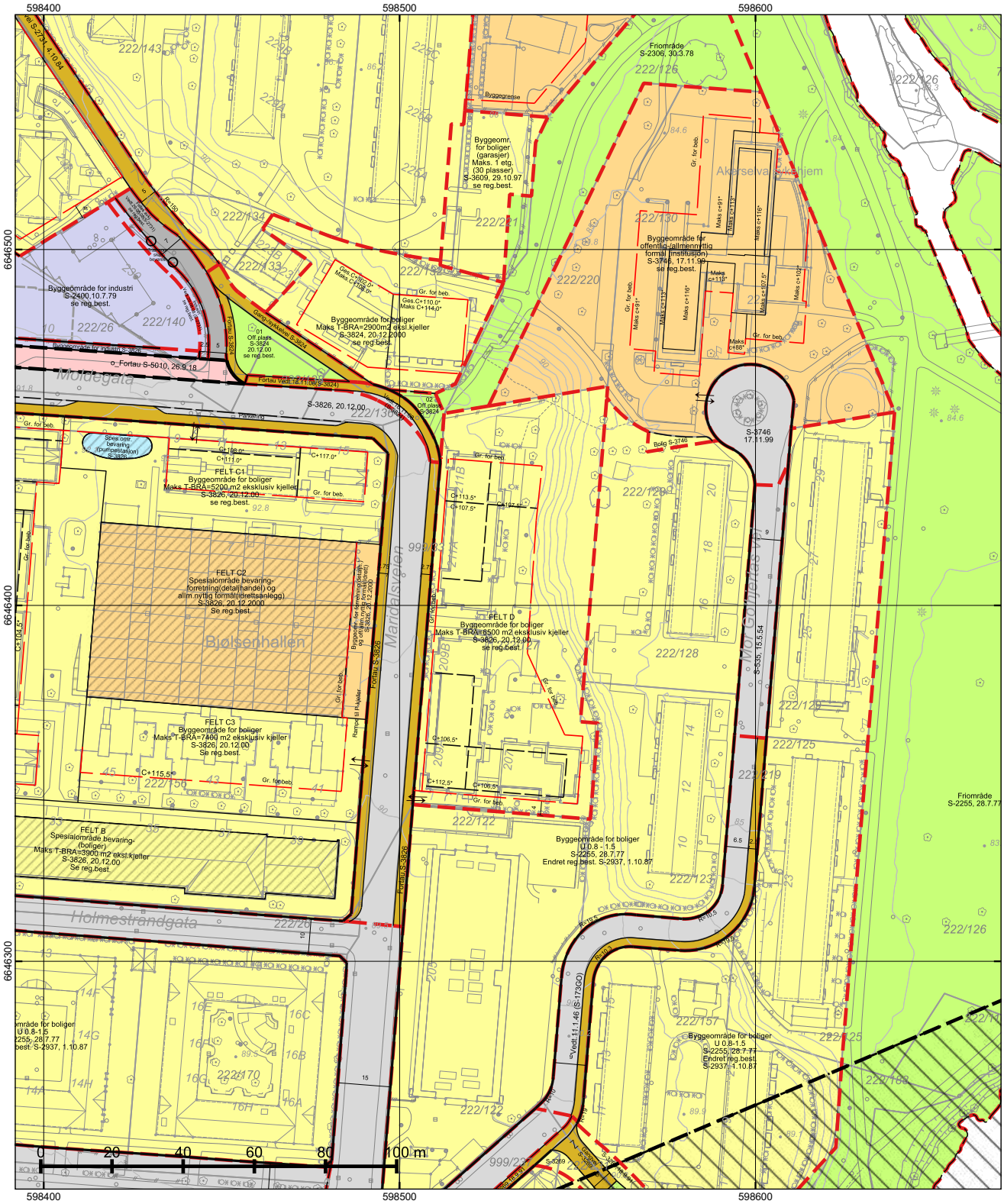
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162819/ 86539554
Deres ref.:
Adresse: MARIDALSVEIEN 207
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/127

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

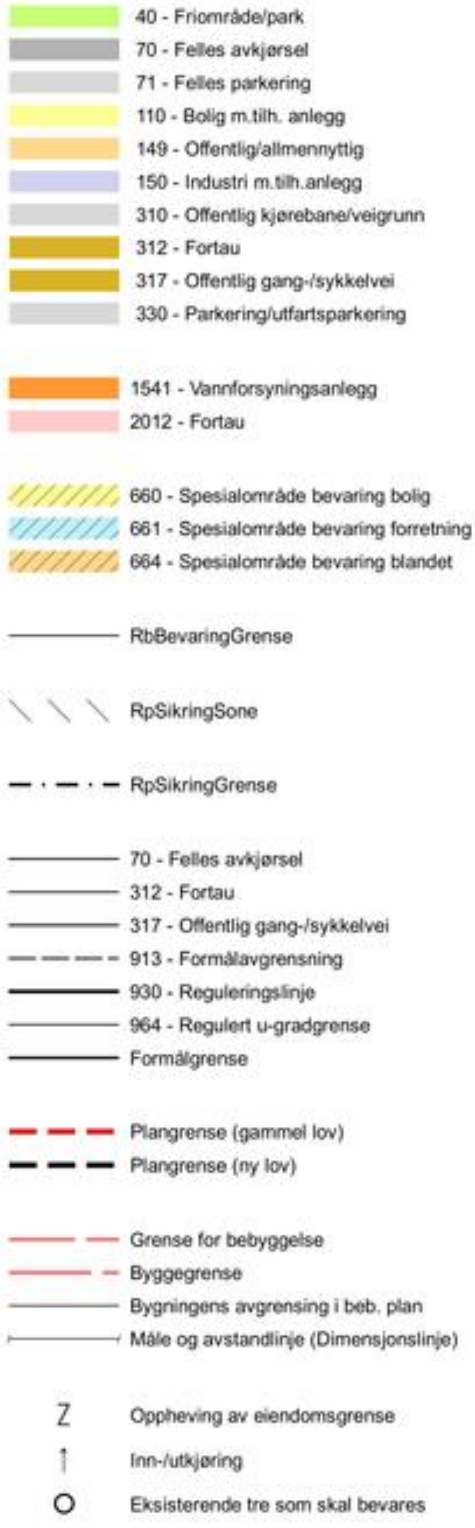
PlottID/Best.nr: 162819/ 86539554
Adresse: MARIDALSVEIEN 207
Gnr/Bnr: 222/127

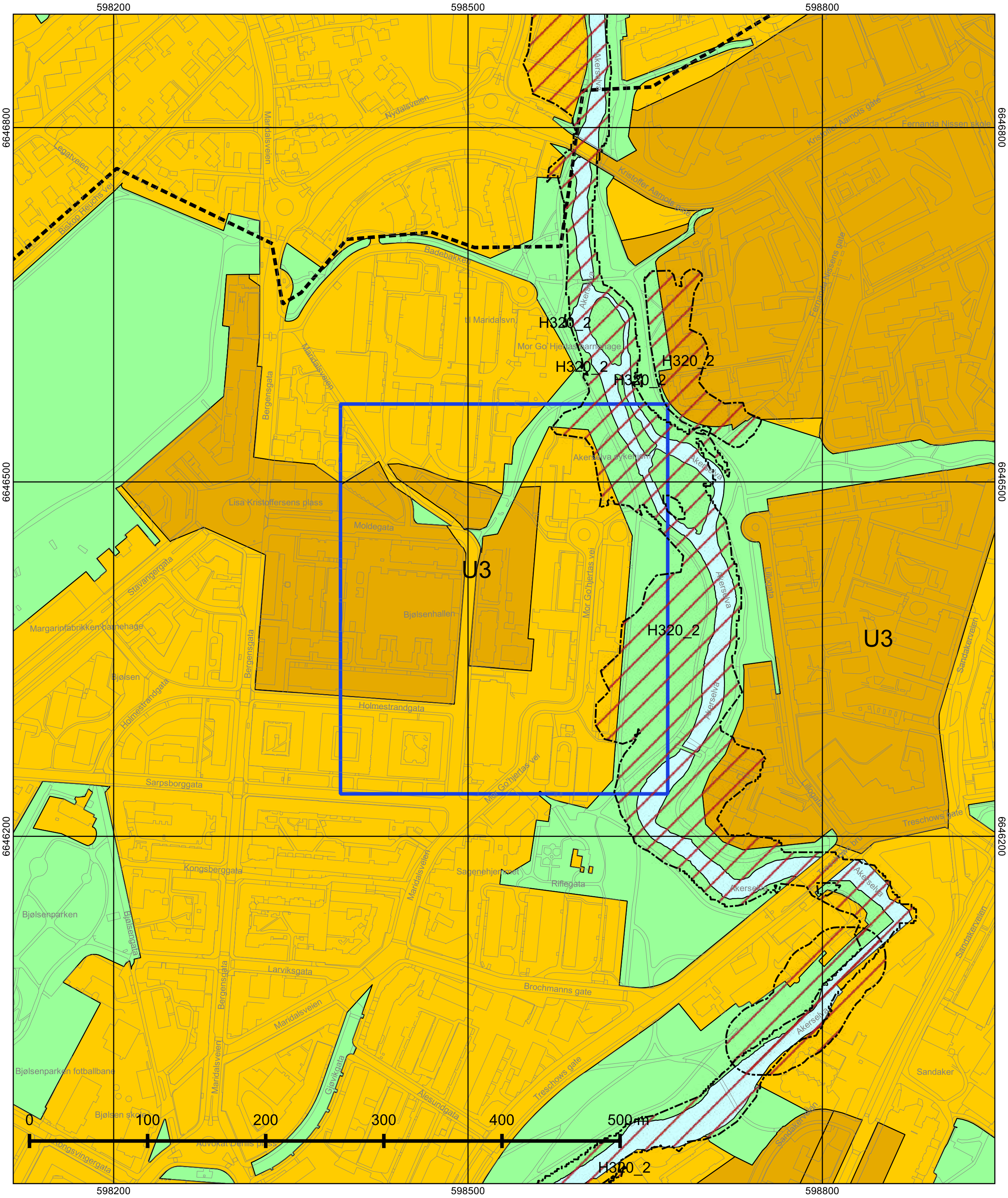
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162819/86539554
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539554
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 127.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 222, bnr. 127.

GNR. 222 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.09.1938.

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

5358 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Returneres til
Krogsveen AS
Boks 101
1319 Bekkestua

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Rapport etter avtale m. Kristin Winje 06.04.05. Sverre Bebruk PBE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	222	127		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 25073
22 APR 2005
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
948554062	Studentsamskipnaden i Oslo	1/1
930 86 9147	OBOS Forretningsbygg 1/s (Fester) (H.haver)	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	35	B	13	B	58	B	25	B	35	B	37	B	64	B	49	B	64	B
2	B	64	B	14	B	40	B	26	B	35	B	38	B	58	B	50	B	35	B
3	B	58	B	15	B	26	B	27	B	64	B	39	B	40	B	51	B	35	B
4	B	40	B	16	B	26	B	28	B	58	B	40	B	26	B	52	B	64	B
5	B	26	B	17	B	40	B	29	B	40	B	41	B	26	B	53	B	58	B
6	B	26	B	18	B	58	B	30	B	26	B	42	B	40	B	54	B	40	B
7	B	40	B	19	B	64	B	31	B	40	B	43	B	58	B	55	B	26	B
8	B	58	B	20	B	35	B	32	B	40	B	44	B	64	B	56	B	26	B
9	B	64	B	21	B	20	B	33	B	58	B	45	B	35	B	57	B	40	B
10	B	35	B	22	B	40	B	34	B	64	B	46	B	26	B	58	B	58	B
11	B	35	B	23	B	58	B	35	B	35	B	47	B	40	B	59	B	64	B
12	B	64	B	24	B	64	B	36	B	35	B	48	B	58	B	60	B	35	B

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 5729 = nevner: 5729

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

MOTTATT
21 JAN. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Doknr: 25073 Tinglyst: 22.04.2005 Emb.: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Studentsamskipnaden i Oslo
Postboks 94, Blindern
0314 Oslo

Dato	Partenes underskrift
14.04.05	Kristin Winje / Lisbeth Dybvig

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 19.01.05	Studentsamskipnaden i Oslo Postboks 94, Blindern 0314 Oslo Elisabeth Dyrberg	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
222	127			OSLO kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
7/4-05	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
19/9/05	Studentsamskipnaden i Oslo, Postboks 94, Blindern, 0314 Oslo; STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3

Oppdeling i eierseksjoner av gnr. 222, Bnr. 127 i Oslo kommune, side 4:

Punkt 3, Begjæring

Snr.	Formål	Brøk	Tillegsareal
61	B	35	B
62	B	64	B
63	B	58	B
64	B	40	B
65	B	26	B
66	B	26	B
67	B	40	B
68	B	58	B
69	B	64	B
70	B	35	B
71	B	26	B
72	B	40	B
73	B	58	B
74	B	64	B
75	B	35	B
76	B	35	B
77	B	64	B
78	B	58	B
79	B	40	B
80	B	26	B
81	B	26	B
82	B	40	B
83	B	58	B
84	B	64	B
85	B	35	B
86	B	35	B
87	B	64	B
88	B	58	B
89	B	40	B
90	B	26	B
91	B	26	B
92	B	40	B
93	B	58	B
94	B	64	B
95	B	35	B
96	B	26	B
97	B	40	B
98	B	58	B
99	B	64	B
100	B	35	B
101	B	35	B
102	B	64	B
103	B	58	B
104	B	40	B
105	B	26	B

Studentsamskipnaden i Oslo
Postboks 94, Blindern
0314 Oslo

Dato: 14.01.05 Partenes underskrift

Oppdeling i eierseksjoner av gnr. 222, Bnr. 127 i Oslo kommune, side 5:

Punkt 3, Begjæring

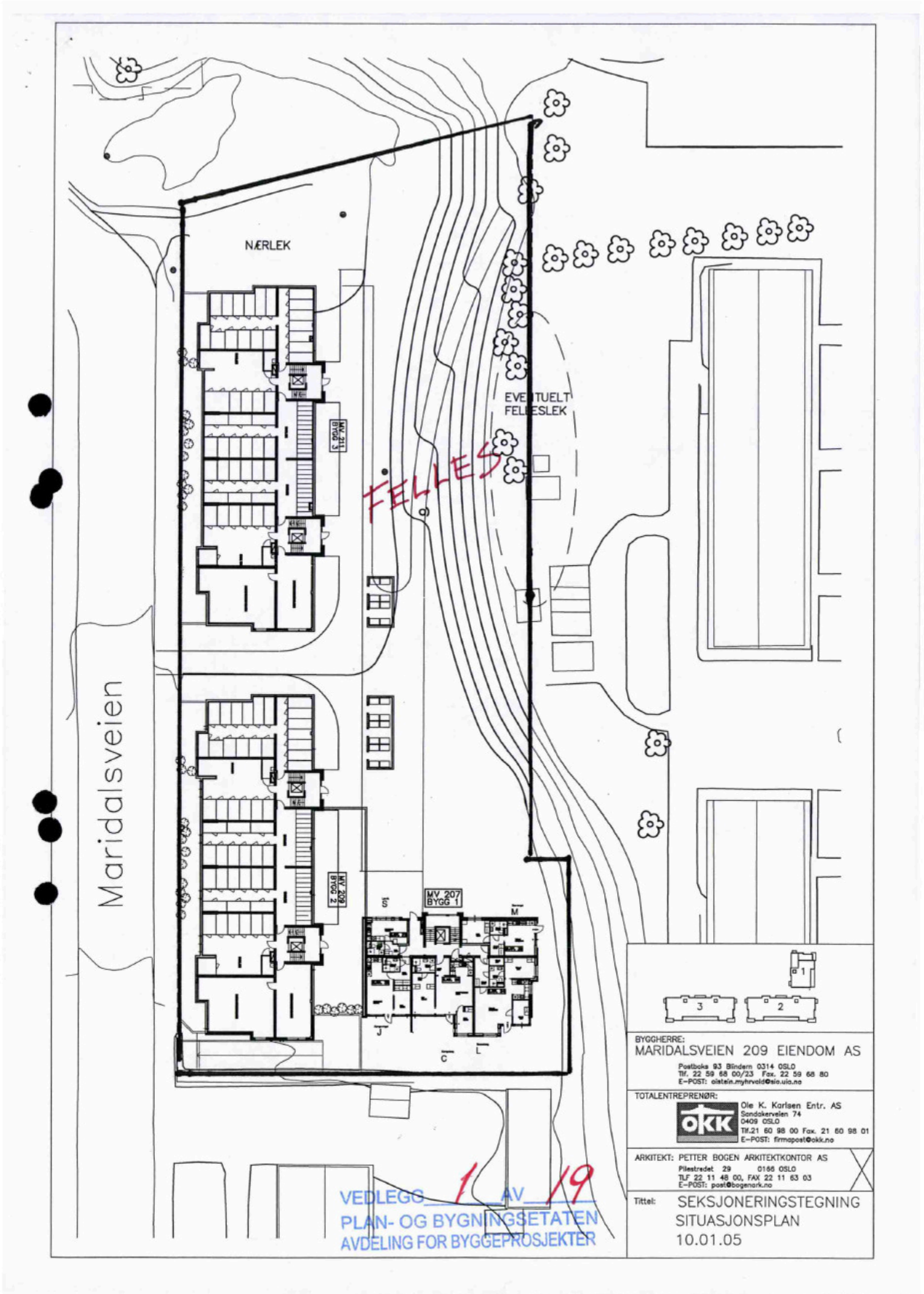
Snr.	Formål	Brøk	Tillegsareal
106	B	26	B
107	B	40	B
108	B	58	B
109	B	64	B
110	B	35	B
111	B	35	B
112	B	64	B
113	B	58	B
114	B	40	B
115	B	26	B
116	B	26	B
117	B	40	B
118	B	58	B
119	B	64	B
120	B	35	B
121	B	26	B
122	B	40	B
123	B	89	B
124	N	107	
125	N	107	

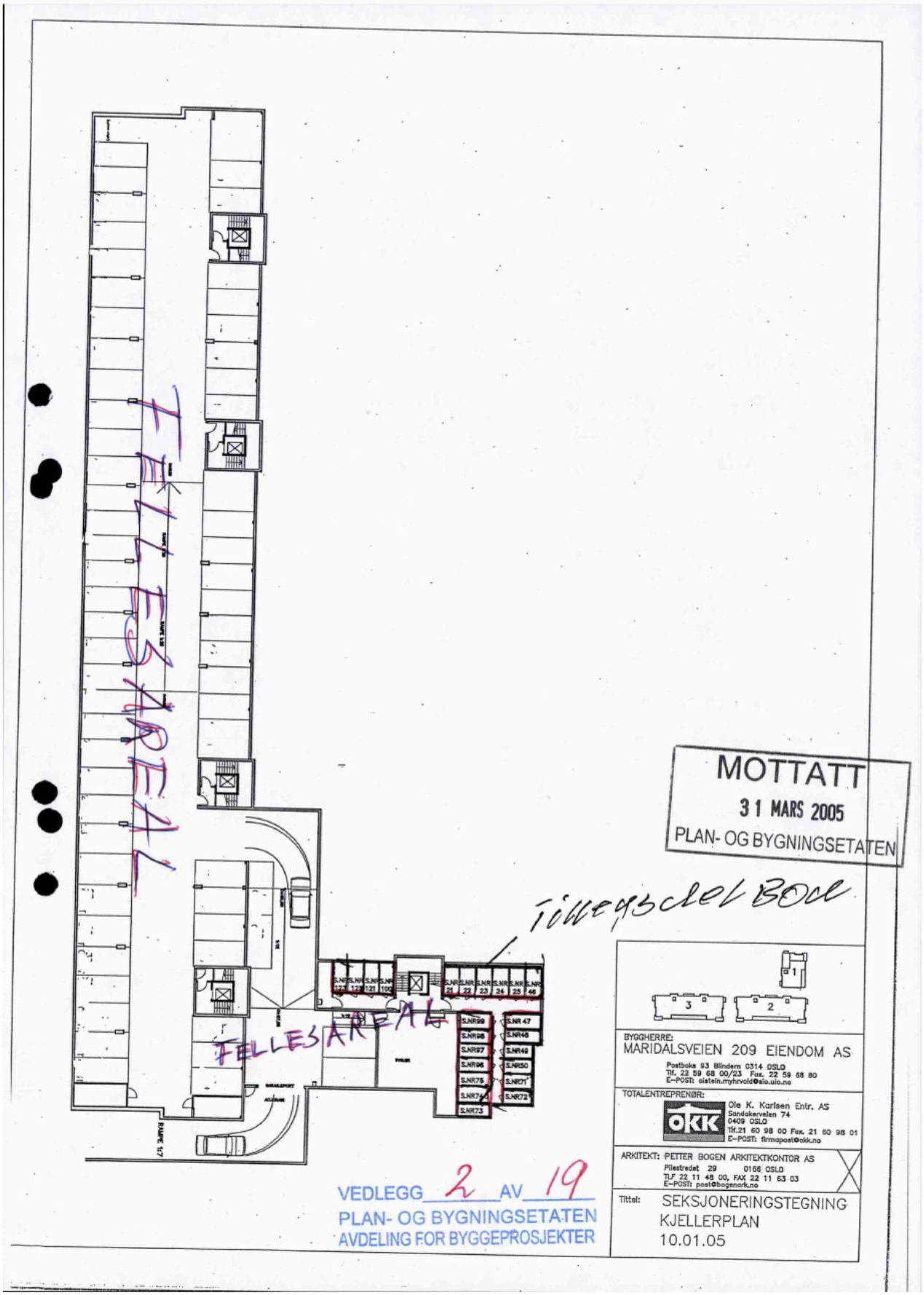
Dato: 14.01.05

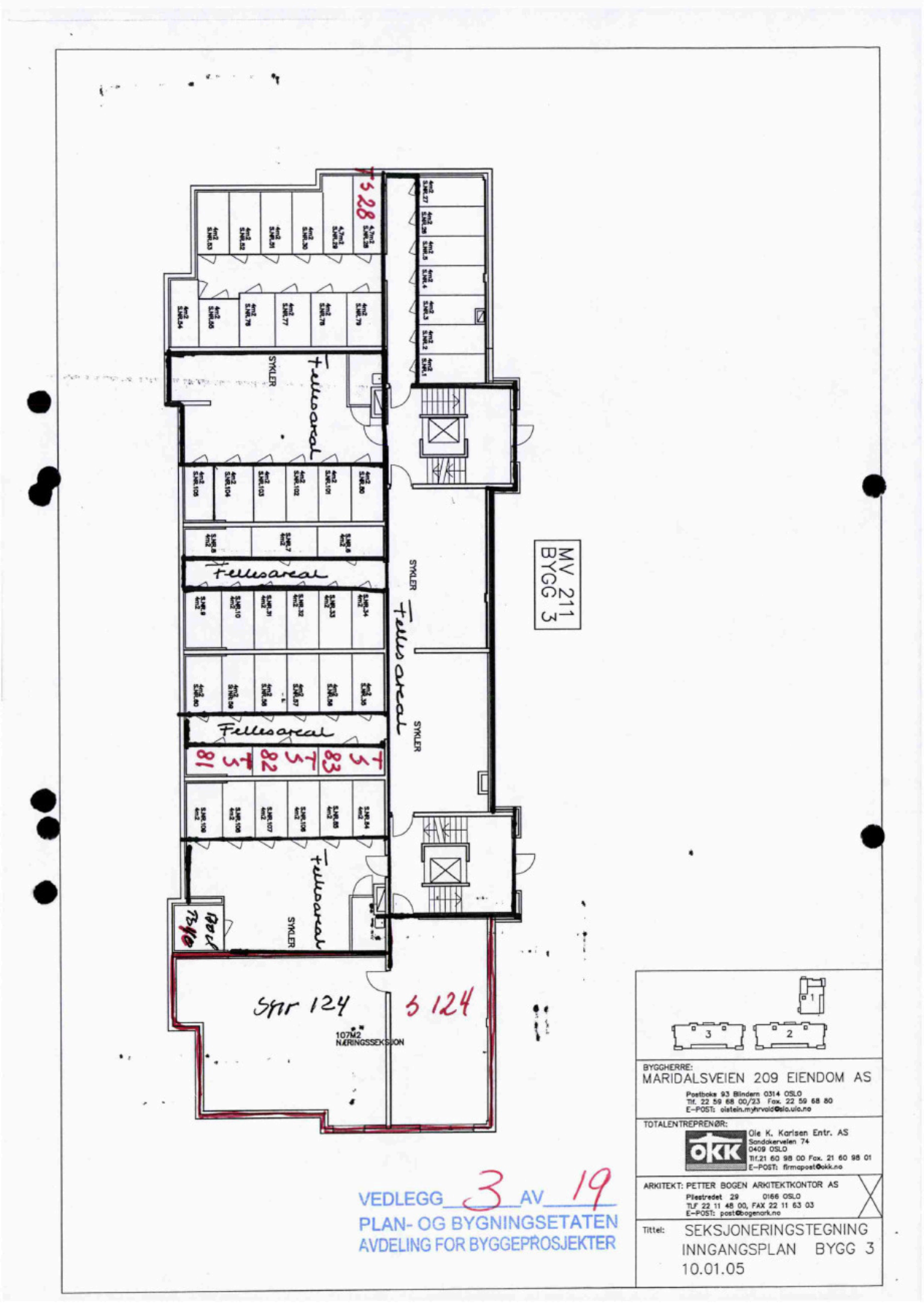
Partenes underskrift: Lisbeth Dyberg

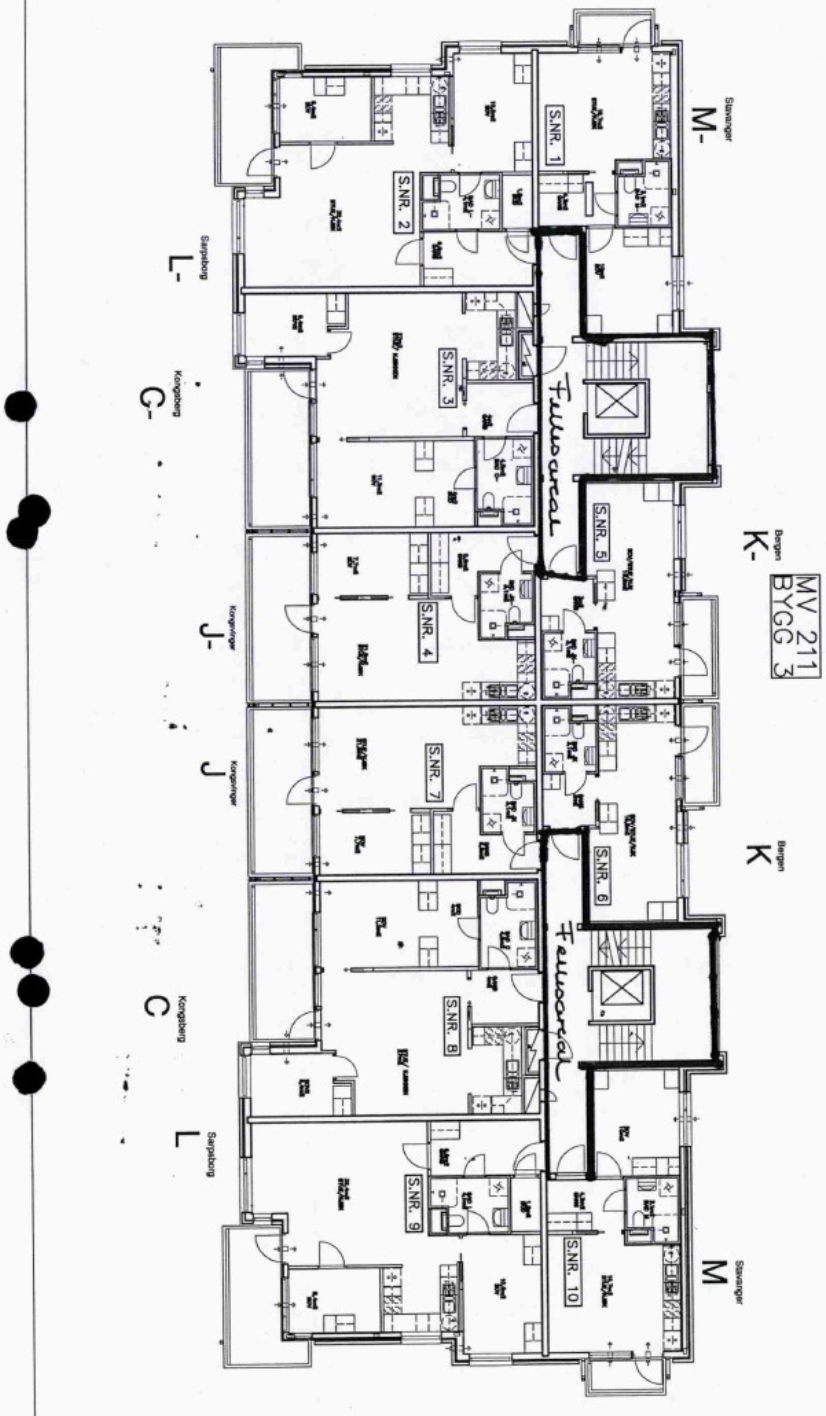
Studentsamskipnaden i Oslo
Postboks 94, Blindern
0314 Oslo

Sum brøk 5729


NÆRLEK
EVENTUELT FELLESLEK
FELLES
Maridalsveien
MV 207 BYGG 1
MV 209 BYGG 2
MV 211 BYGG 3
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
SITUASJONSPLAN
10.01.05
VEDLEGG 1 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


FELLESAREAL
FELLESAREAL
S.NR99
S.NR98
S.NR97
S.NR96
S.NR75
S.NR74
S.NR73
S.NR 47
S.NR48
S.NR49
S.NR50
S.NR71
S.NR72
MOTTATT
31 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Tilleggsdel Bod
VEDLEGG 2 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
KJELLERPLAN
10.01.05


MV 211
BYGG 3
Fellesareal
SYKLER
T5 28
T5 83
T5 82
T5 81
Sykl 124
S 124
107M2
NÆRINGSSEKSJON
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
INNGANGSPLAN BYGG 3
10.01.05
VEDLEGG 3 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



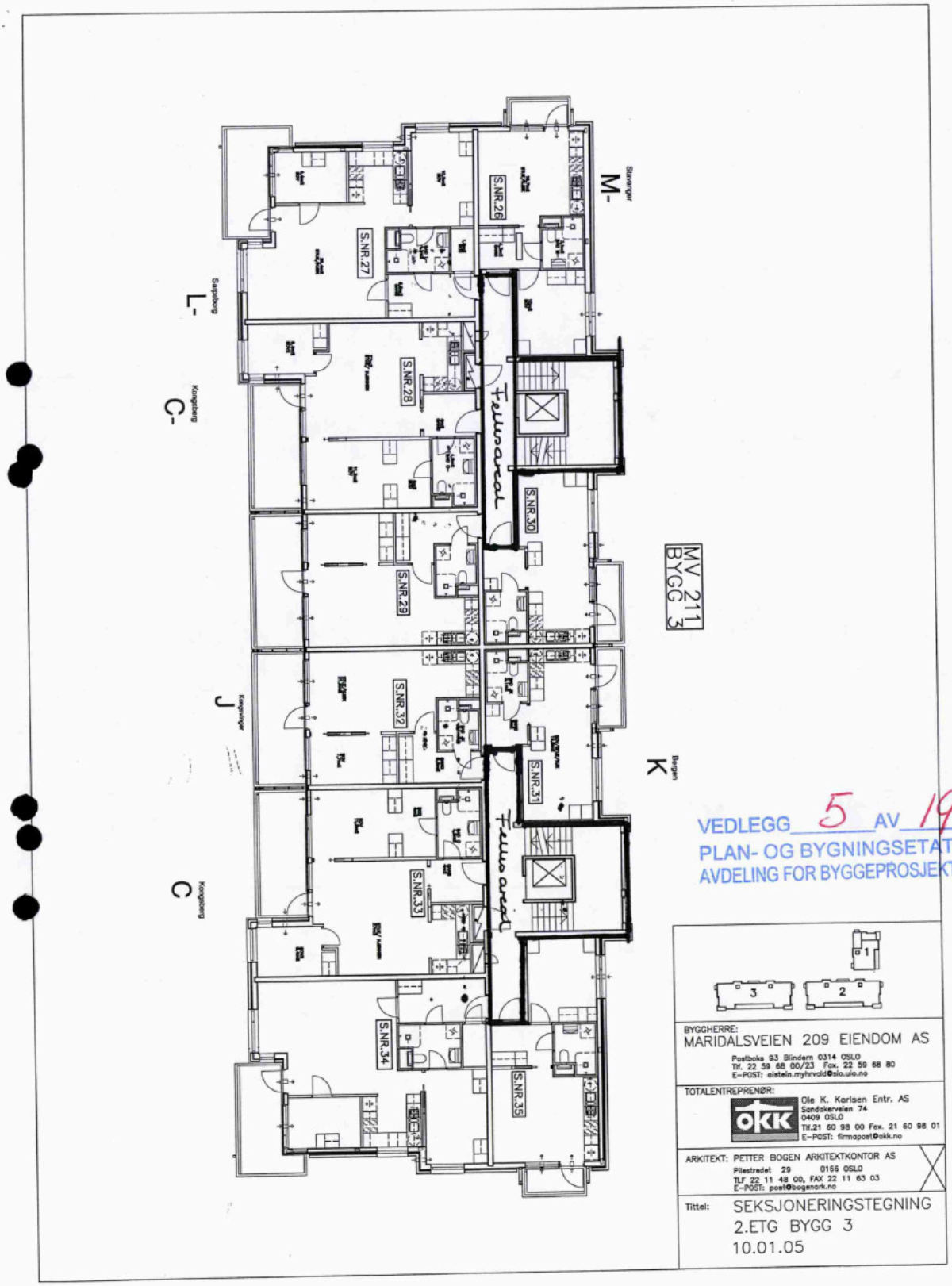
VEDLEGG 4 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

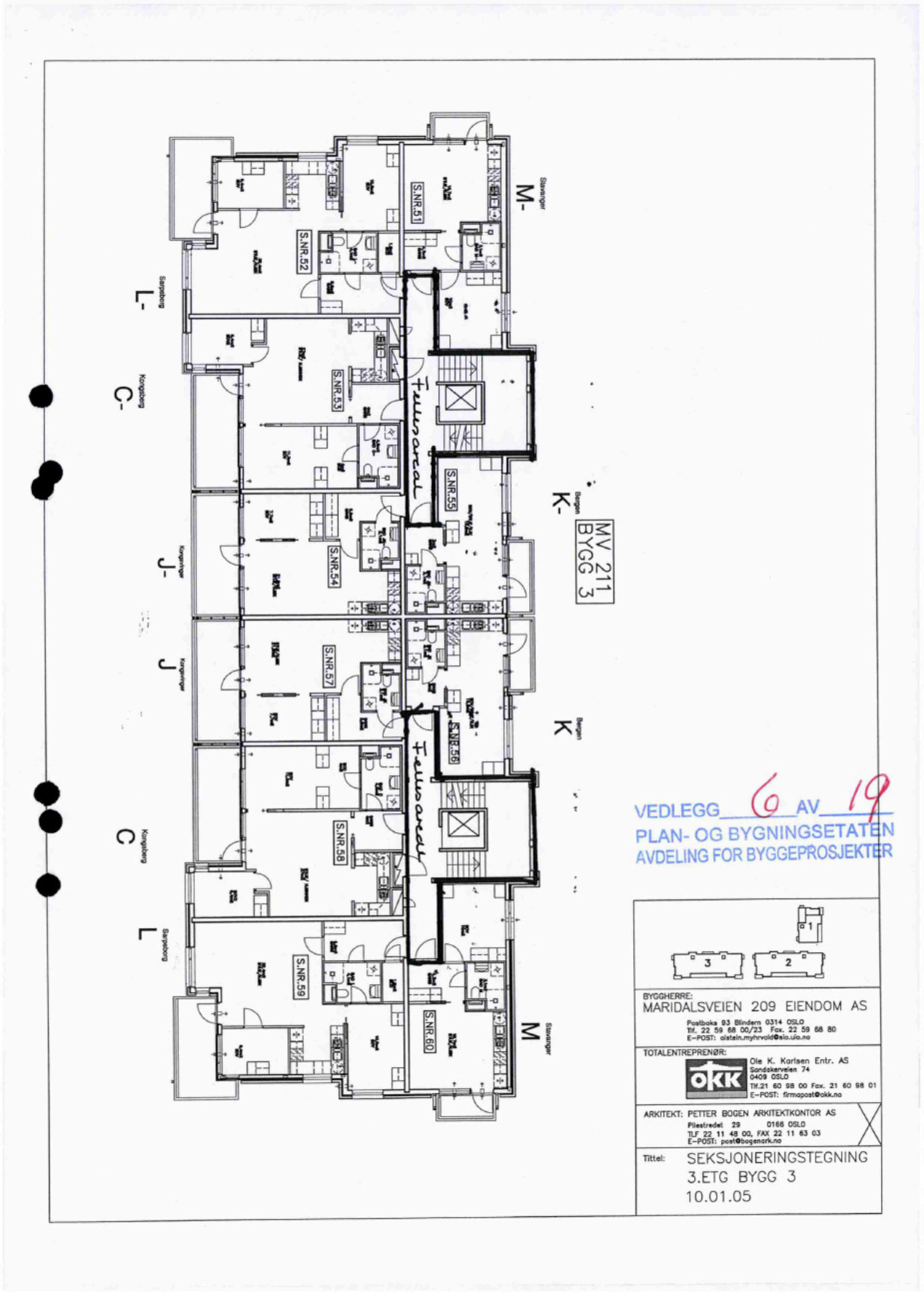
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@slo.uio.no

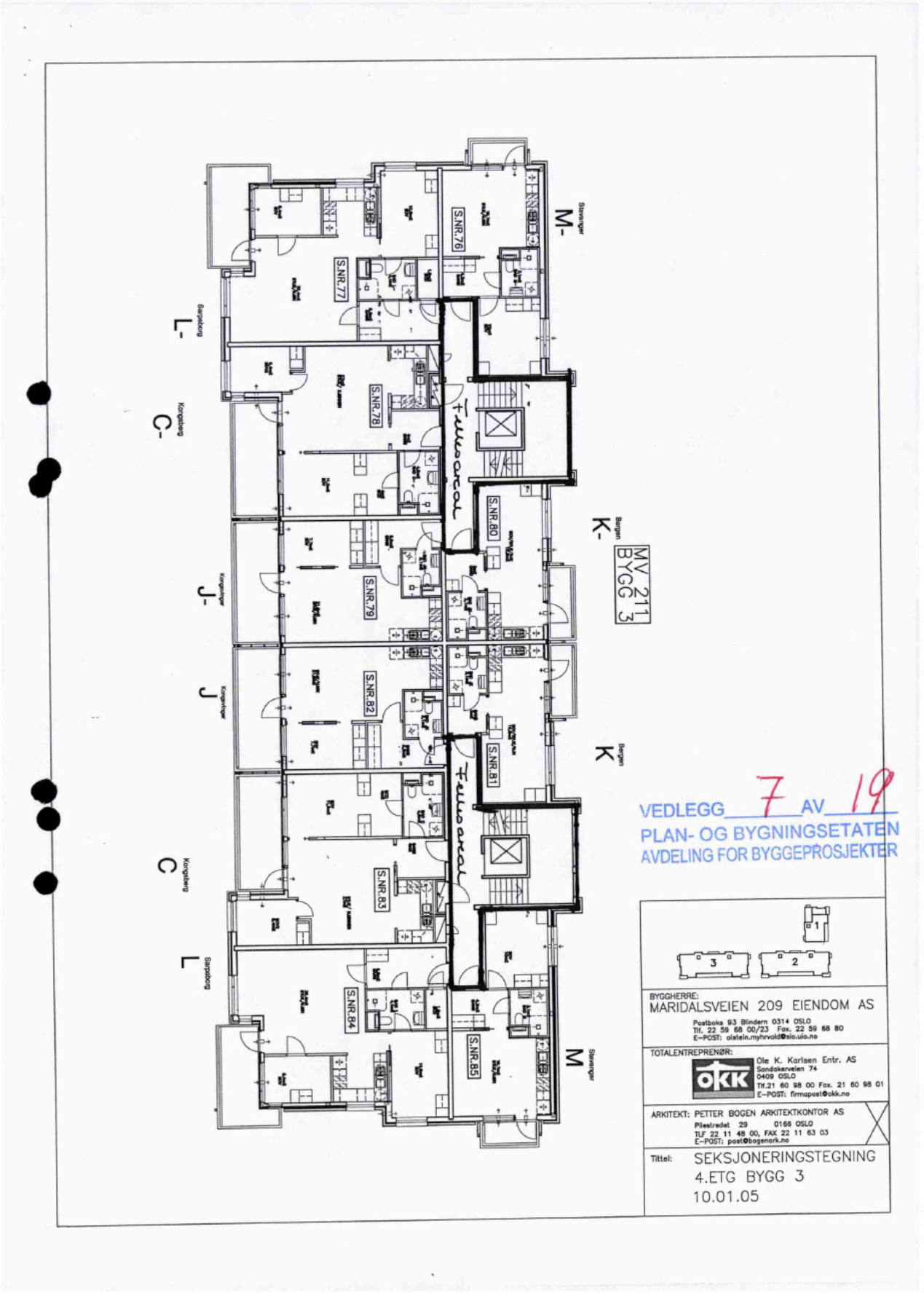
TOTALENTREPRENØR:
OKK
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no

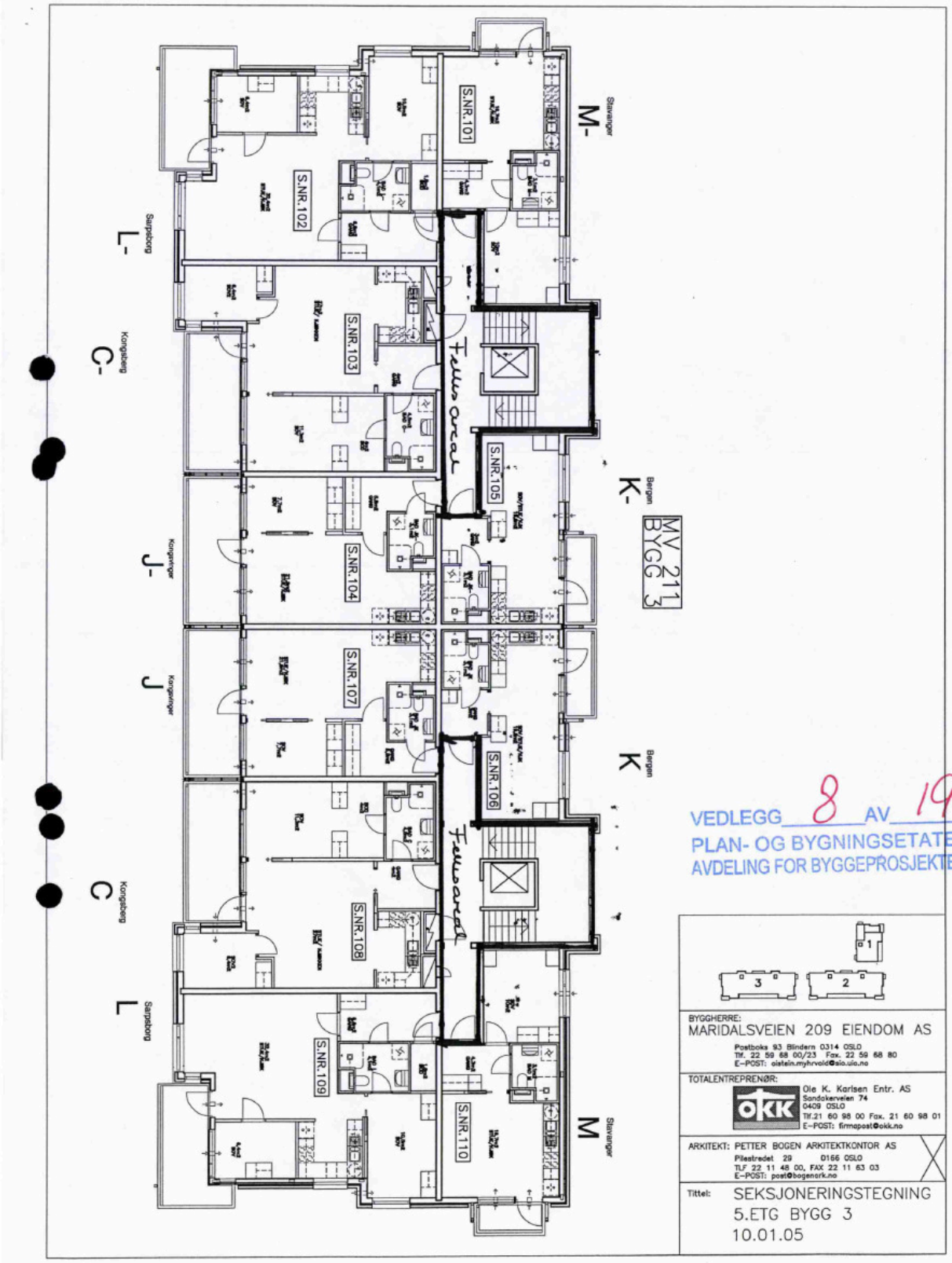
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Filestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no

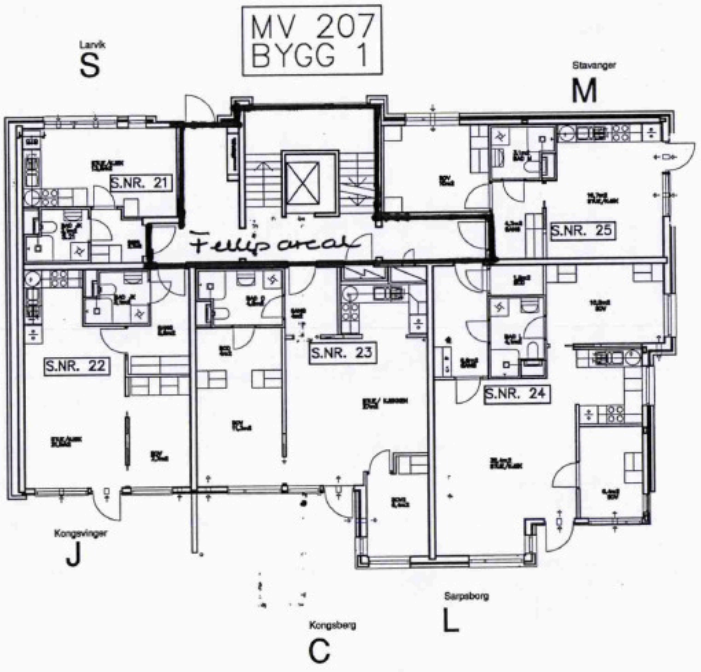
Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING
1.ETG BYGG 3
10.01.05


M-
L-
C-
J
C
K
S.NR.26
S.NR.27
S.NR.28
S.NR.29
S.NR.30
S.NR.31
S.NR.32
S.NR.33
S.NR.34
S.NR.35
Fellesareal
Fellesareal
MV 211
BYGG 3
VEDLEGG 5 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: olstein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
TH.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
2.ETG BYGG 3
10.01.05

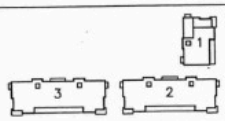

M-
L-
C-
K-
J-
J
K
C
L
M
Stavanger
Sandaberg
Kongsberg
Bergen
S.NR.51
S.NR.52
S.NR.53
S.NR.55
S.NR.54
S.NR.57
S.NR.56
S.NR.58
S.NR.59
S.NR.60
Fellesareal
Fellesareal
MV 211
BYGG 3
VEDLEGG 6 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
3
2
1
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
okk
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
TH.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
3.ETG BYGG 3
10.01.05


S.NR.76
S.NR.77
S.NR.78
S.NR.79
S.NR.80
S.NR.81
S.NR.82
S.NR.83
S.NR.84
S.NR.85
fellesareal
fellesareal
MV 211
BYGG 3
M-
L-
C-
K-
J-
J
K
C
L
M
VEDLEGG 7 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sondakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
4.ETG BYGG 3
10.01.05


S.NR.101
S.NR.102
S.NR.103
S.NR.104
S.NR.105
S.NR.106
S.NR.107
S.NR.108
S.NR.109
S.NR.110
Fellesareal
Fellesareal
M-
L-
C-
J-
K-
J
K
C
L
M
Stavanger
Sarpsborg
Kongsberg
Kongsvinger
Bergen
MV 211
BYGG 3
VEDLEGG 8 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@alo.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
5.ETG BYGG 3
10.01.05



VEDLEGG 9 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

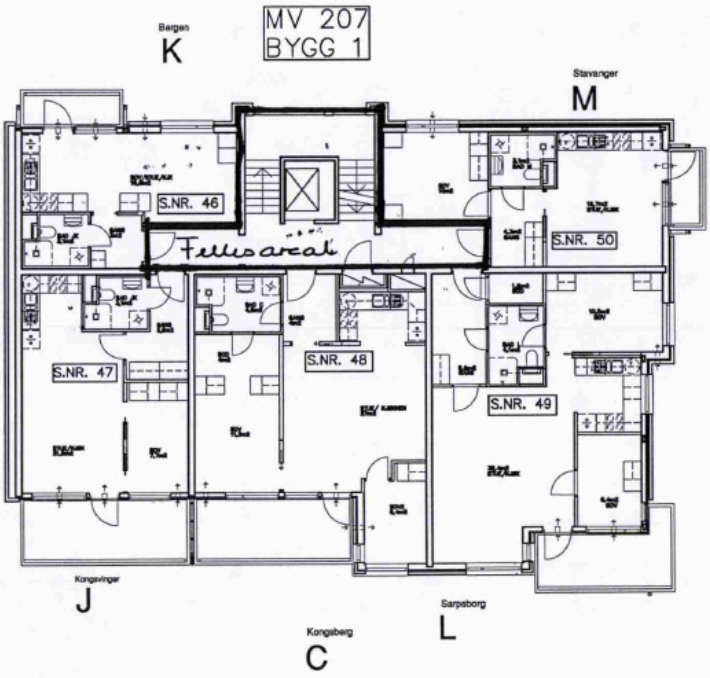


BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oisteln.myhrvold@sio.uio.no

TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no

ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no

Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING
1.ETG BYGG 1
10.01.05



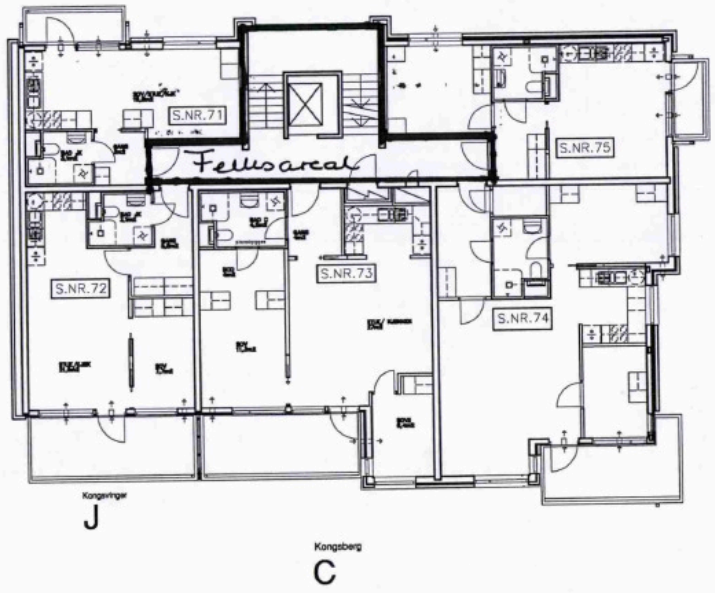
VEDLEGG 10 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: olstein.myhrvold@sio.uio.no

TOTALENTREPRENØR:
OKK
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no

ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no

Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING
2.ETG BYGG 1
10.01.05



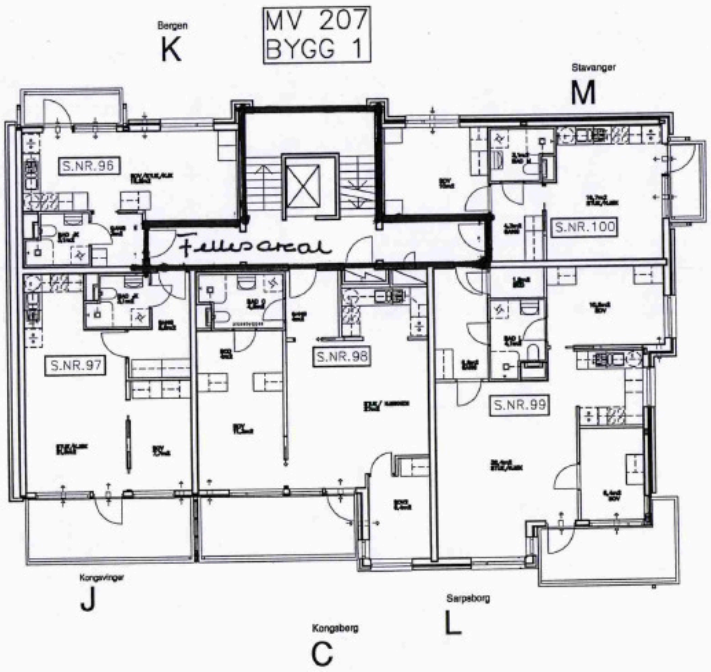
VEDLEGG 11 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@eiendom.uio.no

TOTAL ENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no

ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no

Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING
3.ETG BYGG 1
10.01.05



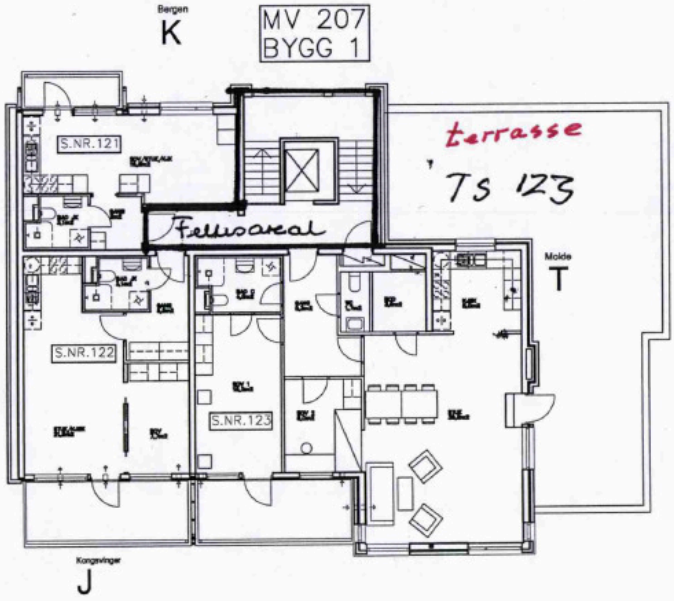
VEDLEGG 12 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no

TOTAL ENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no

ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 63
E-POST: post@bogenark.no

Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING
4.ETG BYGG 1
10.01.05



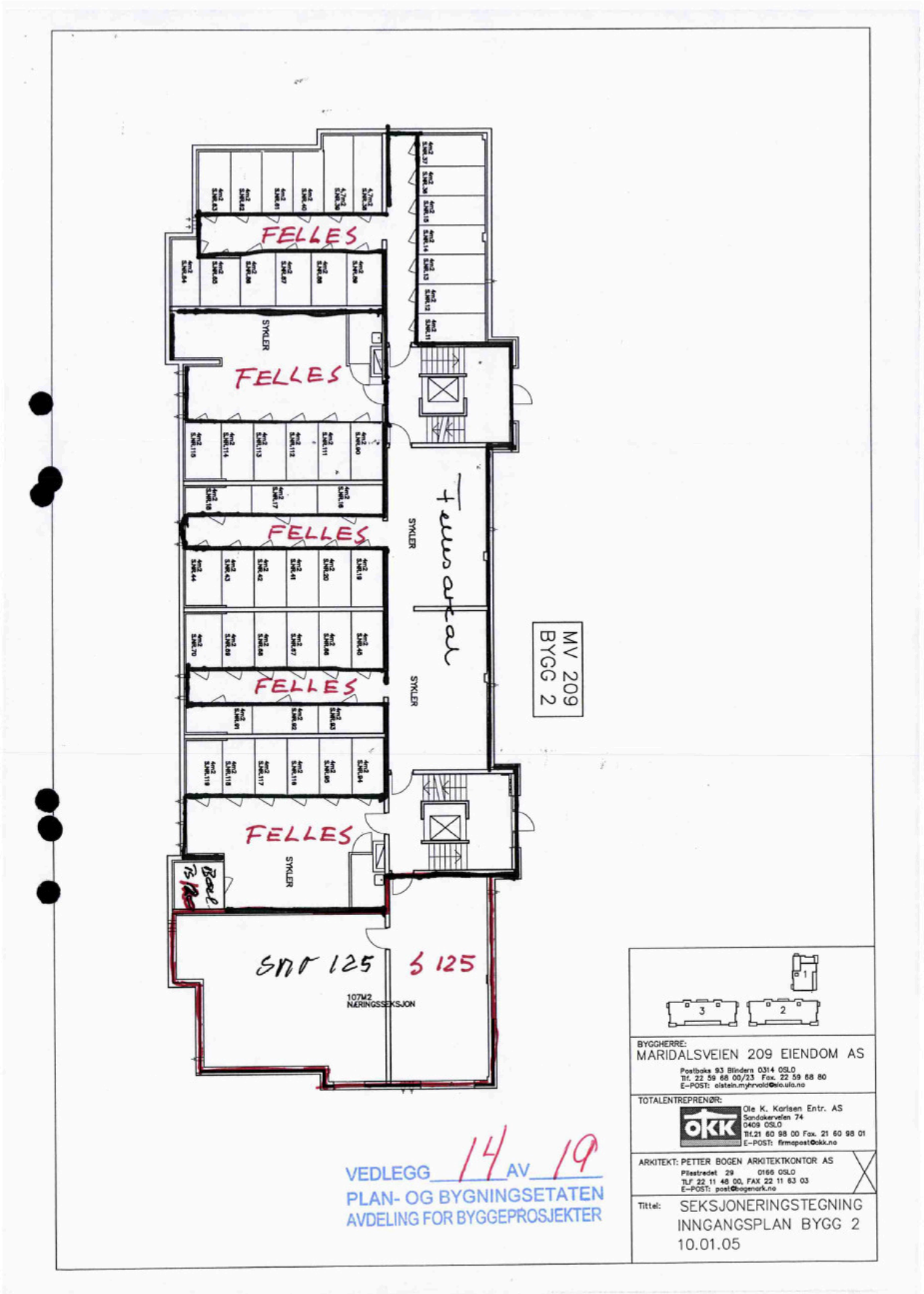
VEDLEGG 13 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

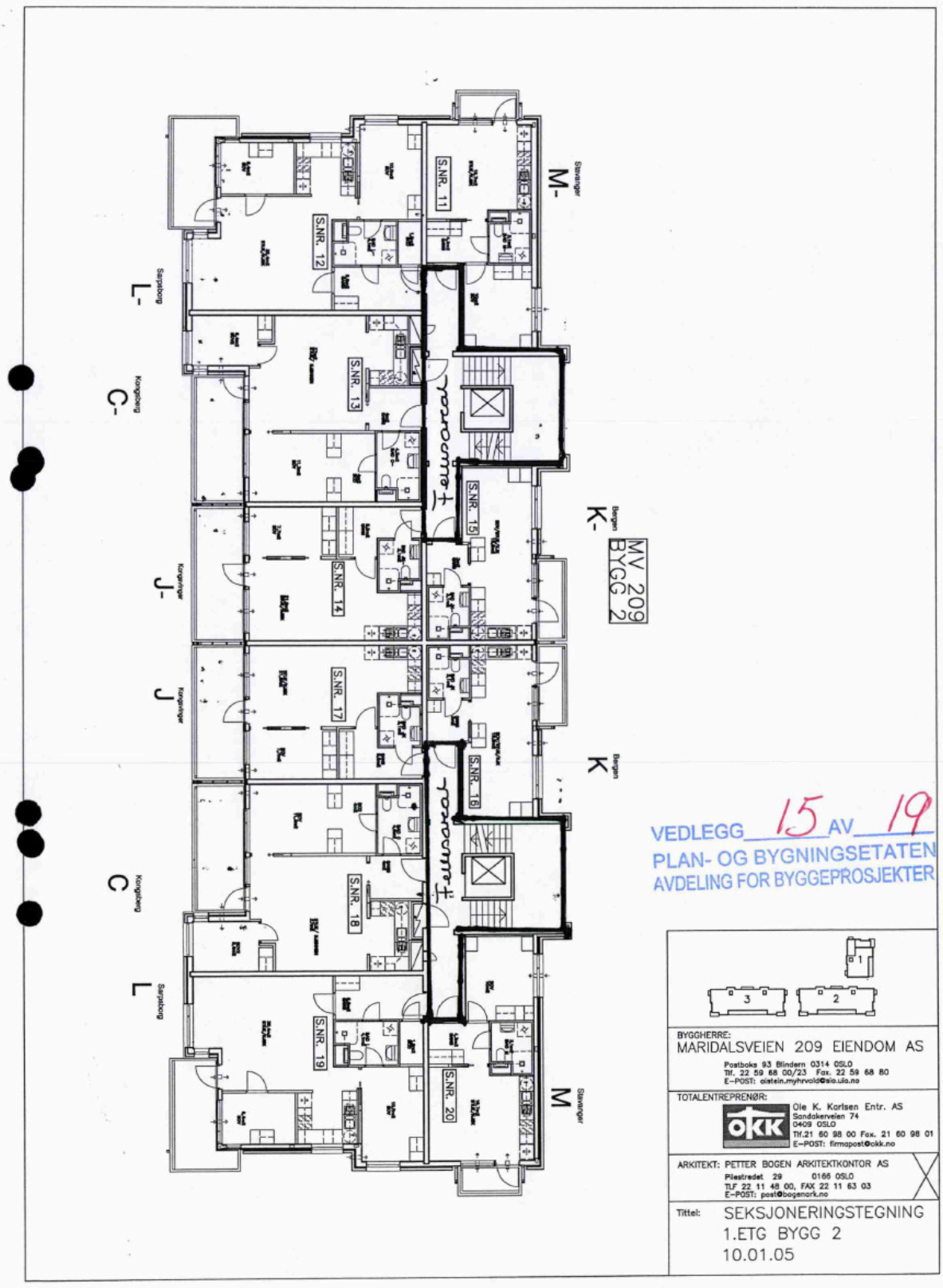
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: eistein.myhrvold@sio.uio.no

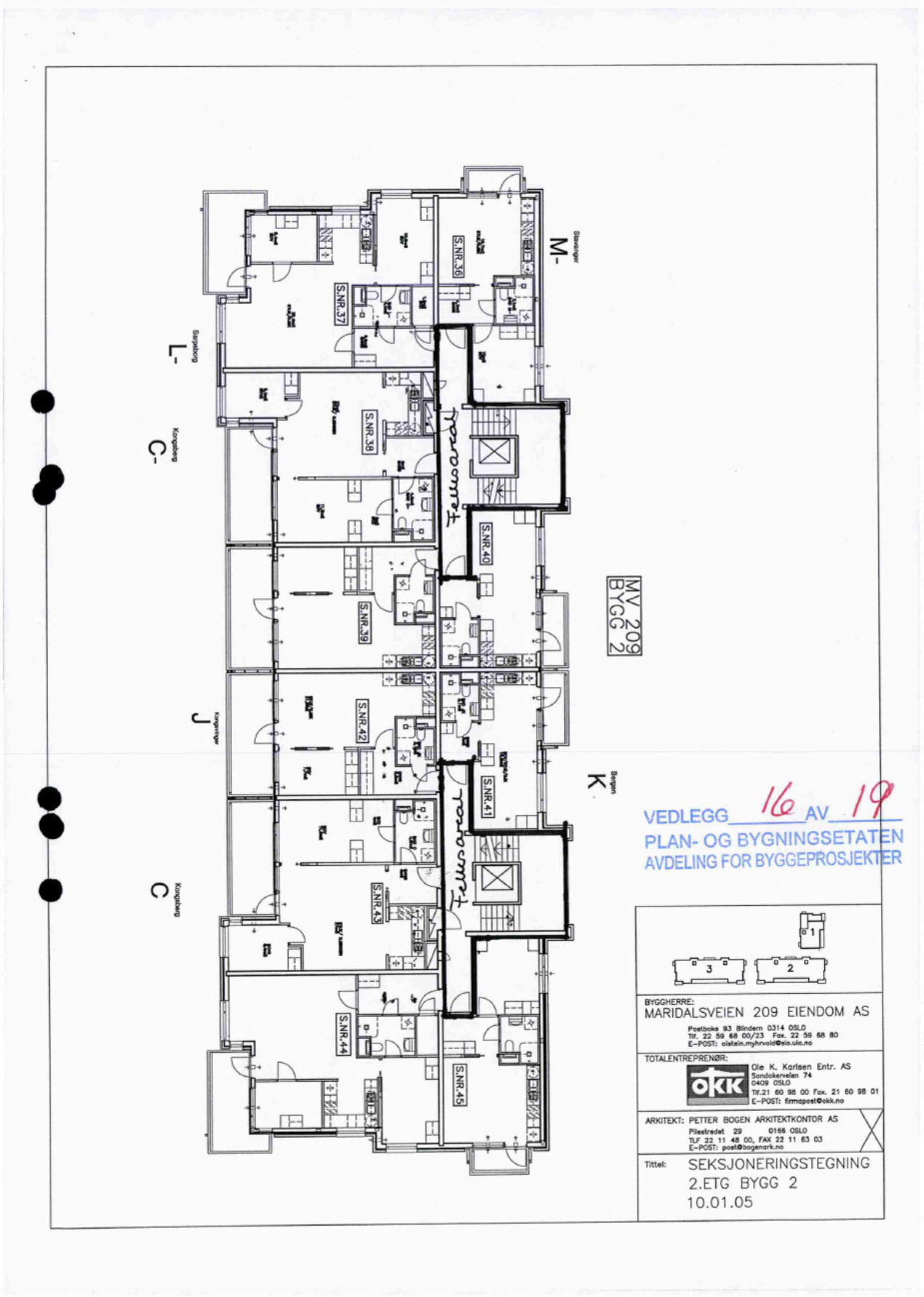
TOTAL ENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sondakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no

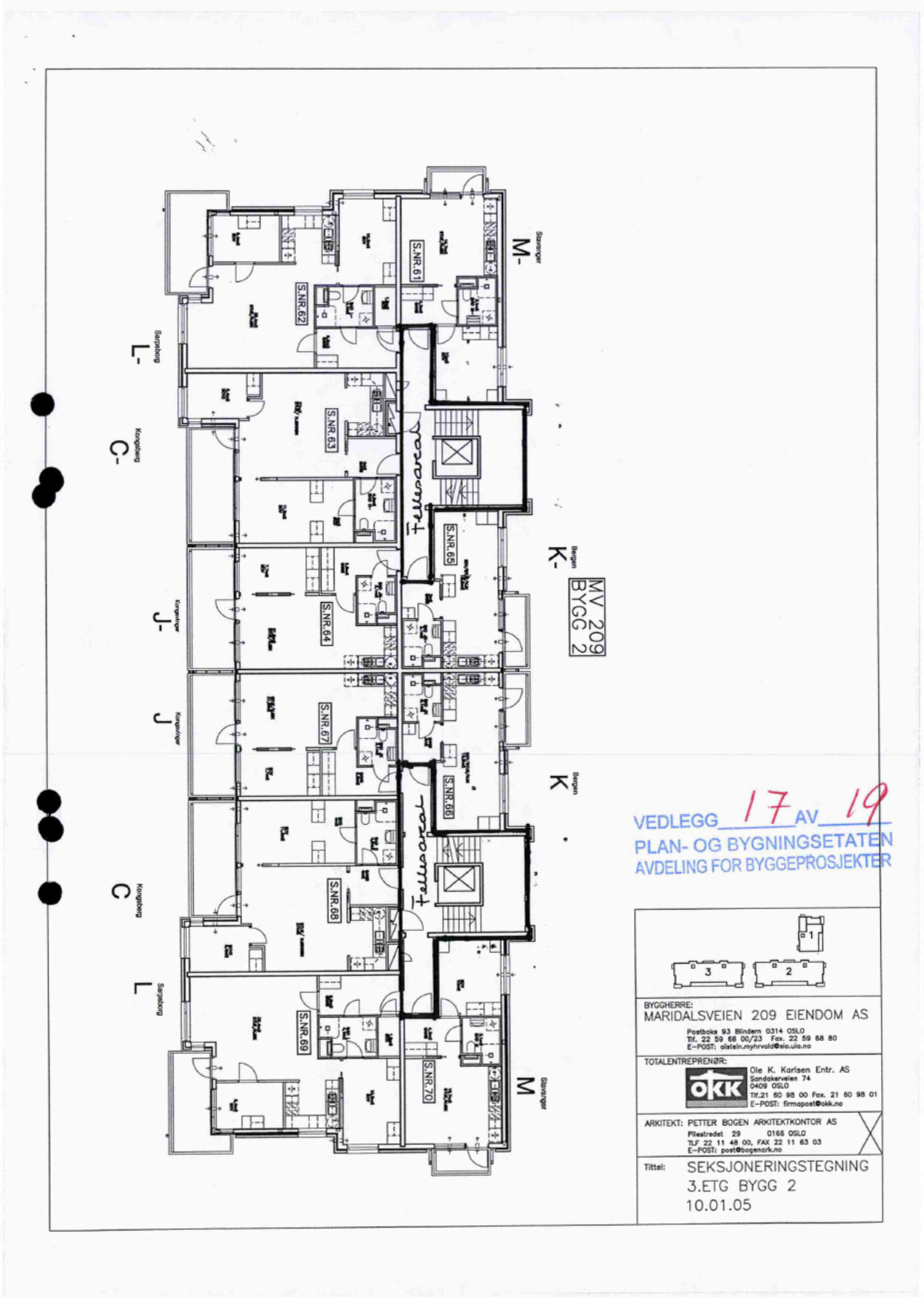
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no

Tittel: SEKSJONERINGSTEGNING
5.ETG BYGG 1
10.01.05

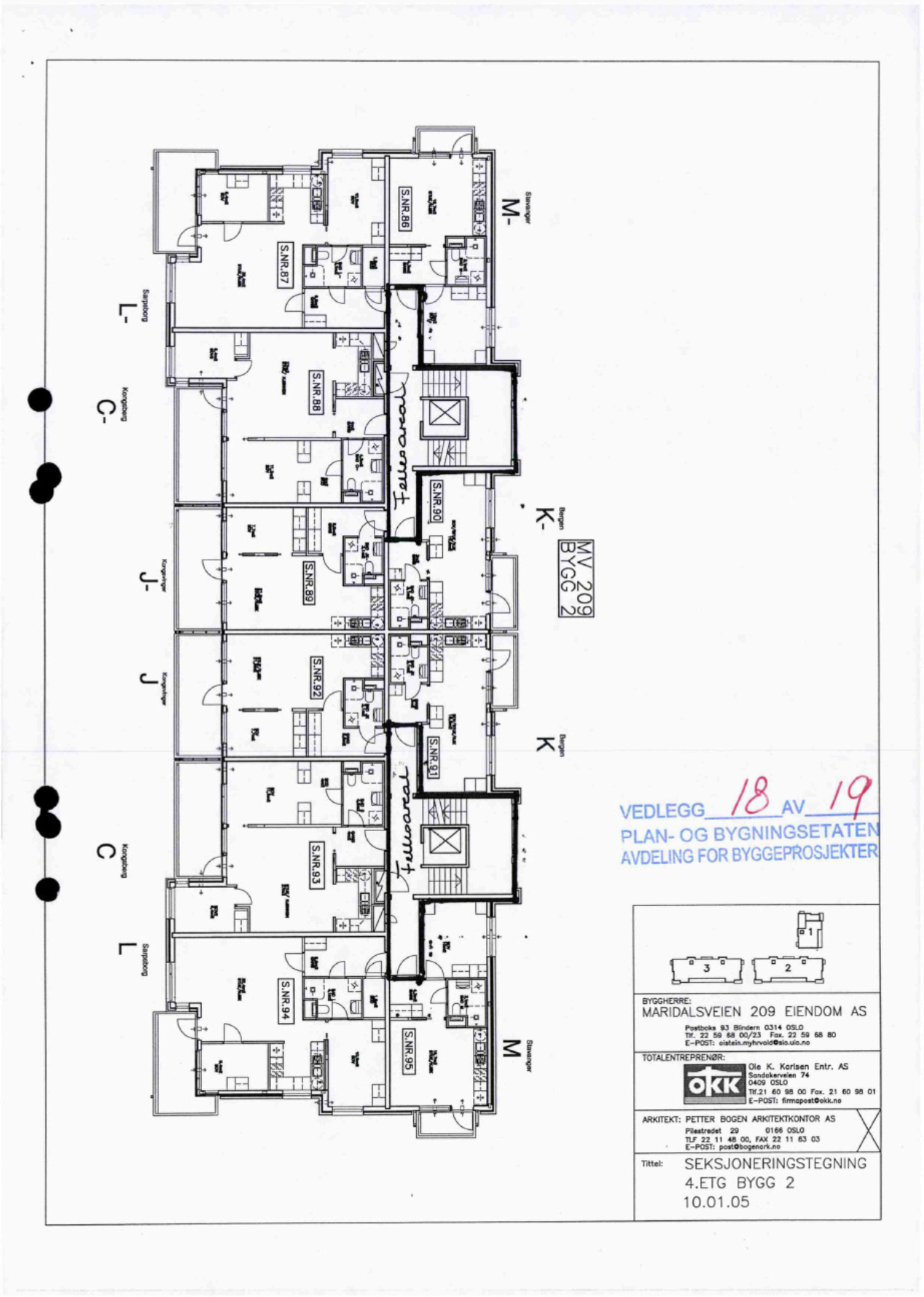

FELLES
SYKLER
FELLES
SYKLER
FELLES
SYKLER
FELLES
SYKLER
FELLES
SYKLER
Teus arkal
MV 209
BYGG 2
SNR 125
S 125
107M2
NÆRINGSSEKSJON
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: olstein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
INNGANGSPLAN BYGG 2
10.01.05
VEDLEGG 14 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

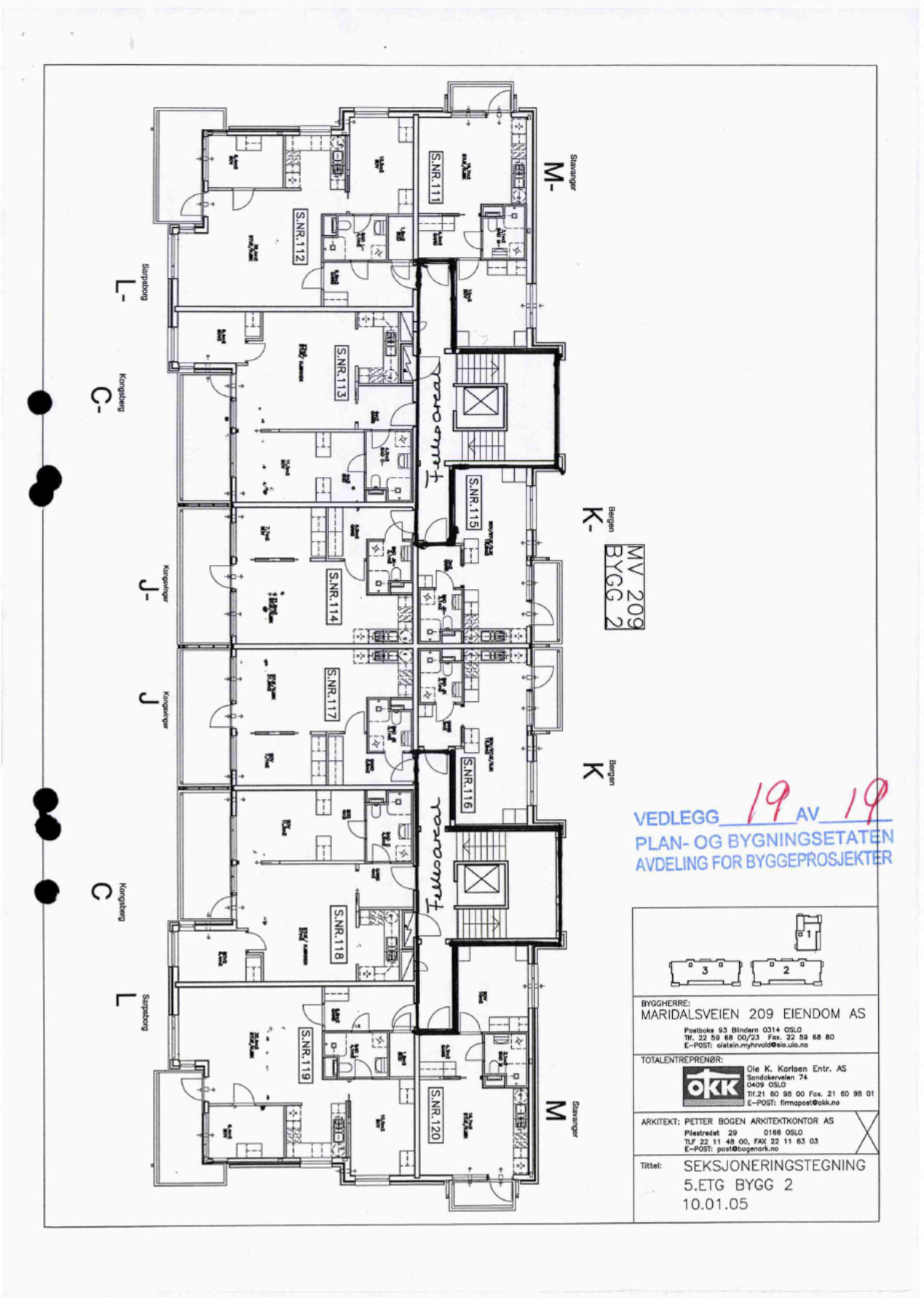

S.NR. 11
S.NR. 12
S.NR. 13
S.NR. 14
S.NR. 15
S.NR. 16
S.NR. 17
S.NR. 18
S.NR. 19
S.NR. 20
M-
L-
C-
J-
K-
J
K
C
L
M
Stavanger
Sandnes
Kongsberg
Kongsvinger
Bergen
Jessheim
MV 209
BYGG 2
VEDLEGG 15 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
1
2
3
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
1.ETG BYGG 2
10.01.05

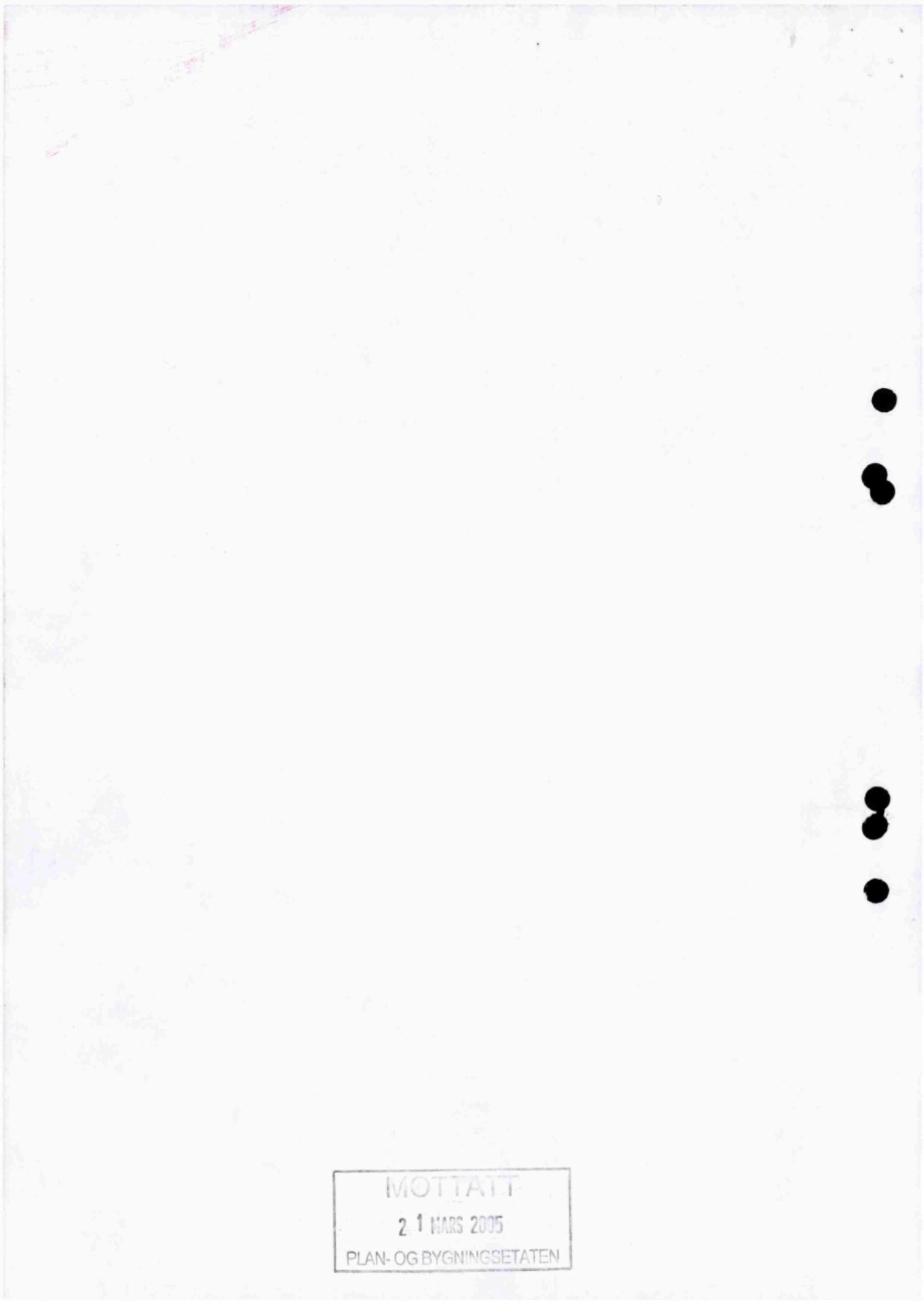

M-
L-
C-
J
C
K
Stavanger
Sandefjord
Kongsberg
Kongsvinger
Bergen
S.NR.36
S.NR.37
S.NR.38
S.NR.39
S.NR.40
S.NR.41
S.NR.42
S.NR.43
S.NR.44
S.NR.45
Fellesareal
Fellesareal
MV 209
BYGG 2
VEDLEGG 16 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
1
3
2
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
OKK
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sondrekerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
2.ETG BYGG 2
10.01.05


M-
L-
C-
K-
J-
J
K
C
L
M
Stavanger
Sarpsborg
Kongsberg
Bergen
Kongsvinger
S.NR.61
S.NR.62
S.NR.63
S.NR.64
S.NR.65
S.NR.66
S.NR.67
S.NR.68
S.NR.69
S.NR.70
fellesareal
MV 209
BYGG 2
VEDLEGG 17 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: olstein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
OKK
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0165 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
3.ETG BYGG 2
10.01.05

MOTTATT
21 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


M-
L-
C-
K-
J-
J
C
L
K
M
S.NR.86
S.NR.87
S.NR.88
S.NR.90
S.NR.89
S.NR.92
S.NR.91
S.NR.93
S.NR.94
S.NR.95
MV 209
BYGG 2
VEDLEGG 18 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: oistein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
4.ETG BYGG 2
10.01.05


S.NR.111
S.NR.112
S.NR.113
S.NR.115
S.NR.114
S.NR.117
S.NR.116
S.NR.118
S.NR.119
S.NR.120
M-
L-
C-
K-
J-
J
K
C
L
M
Stavanger
Sarpsborg
Kongsberg
Bergen
Kongsvinger
MV 209
BYGG 2
VEDLEGG 19 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BYGGHERRE:
MARIDALSVEIEN 209 EIENDOM AS
Postboks 93 Blindern 0314 OSLO
Tlf. 22 59 68 00/23 Fax. 22 59 68 80
E-POST: olstein.myhrvold@sio.uio.no
TOTALENTREPRENØR:
Ole K. Karlsen Entr. AS
Sandakerveien 74
0409 OSLO
Tlf.21 60 98 00 Fax. 21 60 98 01
E-POST: firmapost@okk.no
ARKITEKT: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29 0166 OSLO
TLF 22 11 48 00, FAX 22 11 63 03
E-POST: post@bogenark.no
Tittel:
SEKSJONERINGSTEGNING
5.ETG BYGG 2
10.01.05


MOTTATT
21 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

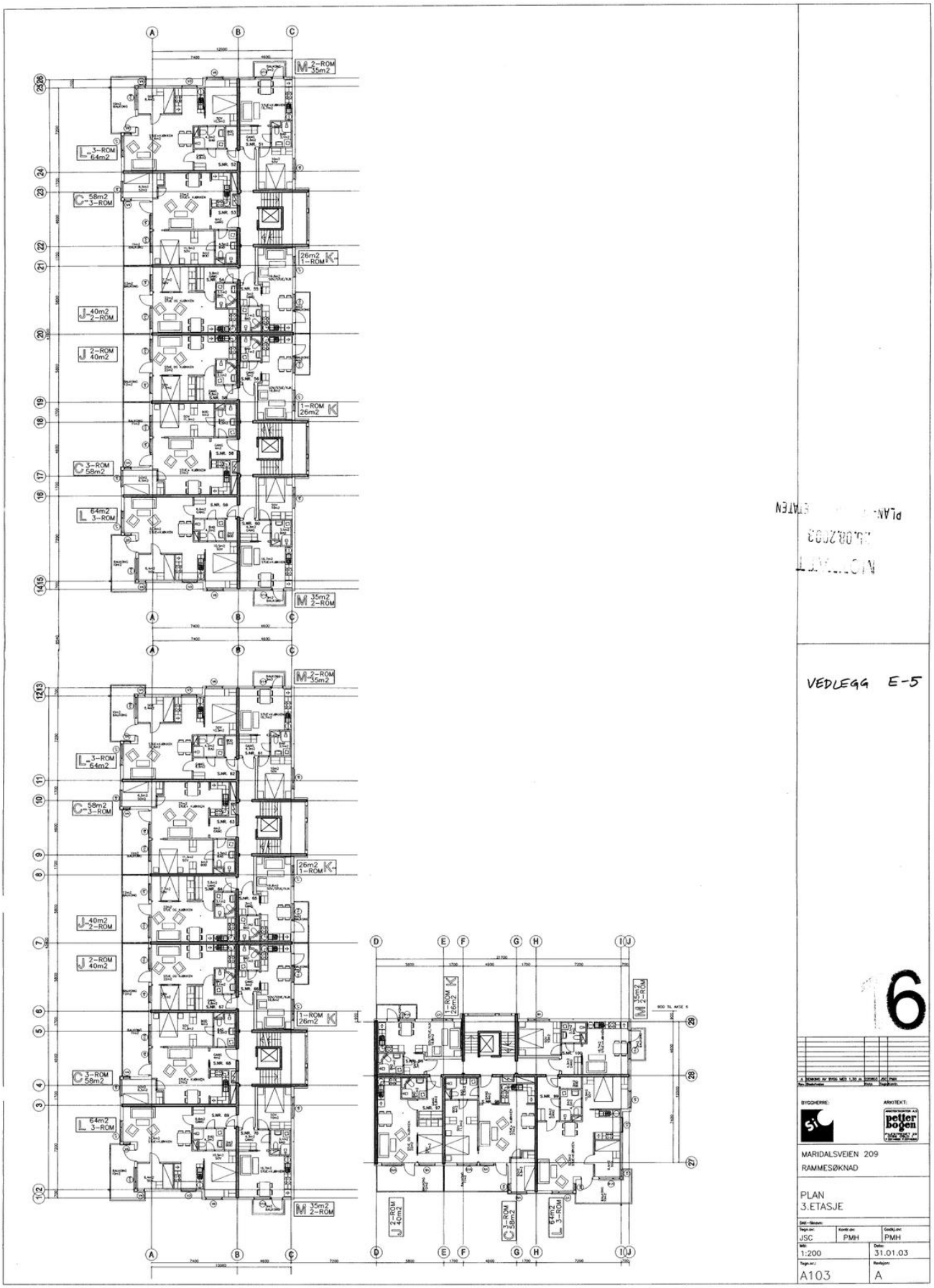
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211004
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 207
Postadresse:	0469 OSLO
Matrikkel:	0301-222/127

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211004

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


M 2-ROM 35m2
L 3-ROM 64m2
C 58m2 3-ROM
26m2 1-ROM K
J 40m2 2-ROM
J 2-ROM 40m2
1-ROM 26m2 K
C 3-ROM 58m2
L 64m2 3-ROM
M 35m2 2-ROM
VEDLEGG E-5
16
BYGGHERRE:
ARKITEKT:
MARIDALSVEIEN 209
RAMMESØKNAD
PLAN
3.ETASJE
JSC
PMH
PMH
1:200
31.01.03
A103
A

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211004
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	10.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARIDALSVEIEN 207
Postadresse:	0469 OSLO
Matrikkel:	0301-222/127

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211004

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Petter Bogen Arkitektkontor AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Dato: 29 MAI 2007

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

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

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 209

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

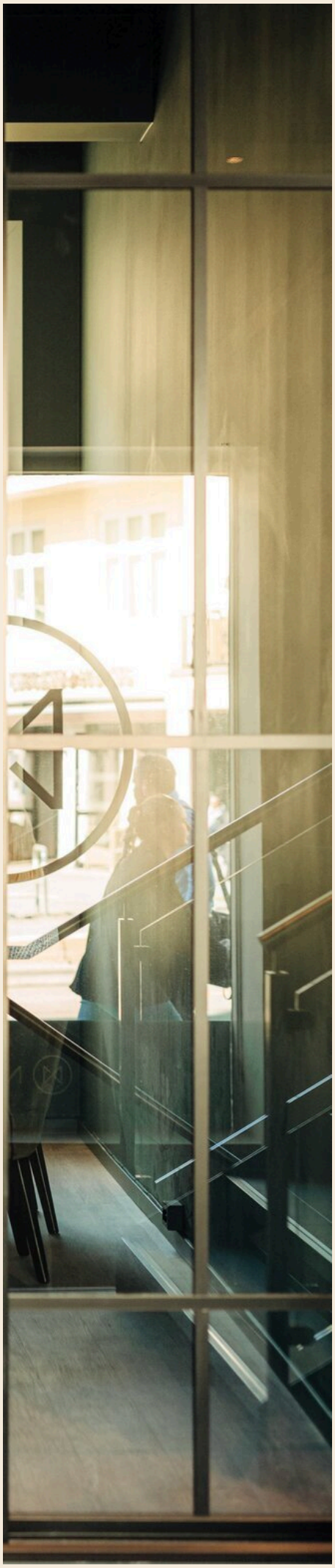
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0446/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maridalsveien 207 0469 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 127, snr 72 (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)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Lise Kjær Hjelmseth
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
l.hjelmseth@nordvikbolig.no
924 51 249

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