

Maridalsveien 44A



Velkommen til

Maridalsveien 44A



Salgsoppgaven produsert 19. september 2024

St. Hanshaugen/Alexander Kiellands plas

Nydelig, klassisk og gjennomgående 3-r med takhøyde på over 3M - Rosett, stukkatur og kakkelovn - Balkong

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	129 499,-
Omkostninger	161 390,-
Totalpris	6 280 889,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 165,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1891
Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En klassisk, luftig og gjennomført 3-roms selveier med balkong, flotte detaljer og gjennomgående planløsning. Leiligheten har en god beliggenhet i byggets 2. etasje, og inneholder entré, separat kjøkken, innbydende stue, lekkert bad, innvendig bod og to gode soverom.

- Leiligheten ligger i en klassisk bygård like ved Alexander Kiellands plass midt mellom St.Hanshaugen og Grünerløkka. Det er umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og gangavstand til Iladalen-park og St. Hanshaugen.

- Nordvestvendt balkong på ca 4 kvm. (fra 2024)
- Nydelig rosett og stukkatur
- Generøs takhøyde på hele 3M
- Originale tregulv og dekorlister
- Kakkelovn
- Store vindusflater med dype vindusposter
- Bad fra 2014
- Plassbygde skap
- To store boder i kjeller og på loft

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	70 kvm

Beskrivelse

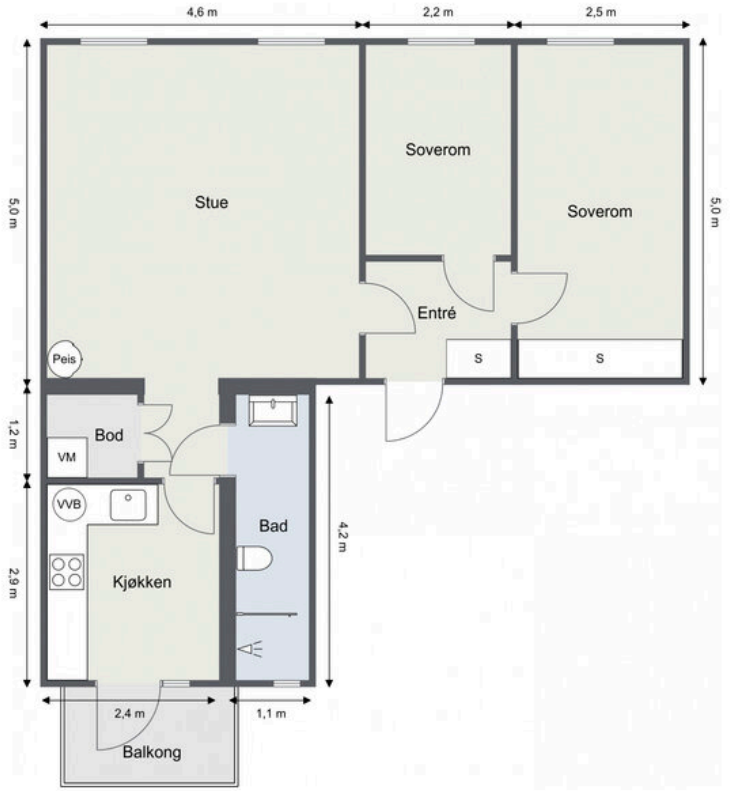
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

DALBECK TAKST

Maridalsveien 44A

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.
















PAPIERS DÉCOUPÉS
TATE MODERN









Informasjon

Maridalsveien 44A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0348/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 44A, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 129, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Hanna Killingstad
Ingeborg Johanne Killingstad

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
129 499,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 119 499,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
150 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
161 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 270 489,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 280 889,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1891

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 3 kvm. og en kjellerbod på 7 kvm. (Areal anses ikke som målbart grunnet takhøyde under 190cm).

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Bad er totalrenovert i 2014. Dokumentasjon kan vedlegges om ønskelig.
Arbeid utført av: Sletten & Sletten AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Fornyet under totalrenovering i 2014.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja. Byggemeldt ved totalrenovering i 2014.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Gulvene er skjeve, men det skyldes at bygget er gammelt og at gulvene er originale.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja. Det har blitt observert enkelte skjeggkre på badet, men disse forsvant etter utsetting av skjeggkrefeller og har ikke vært å se siden.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Det skal bygges balkonger ut fra kjøkkenet i nærmeste fremtid, før ny eier overtar leiligheten. Dokumentasjon fra dette vil oversendes ny eier.

Arbeid utført av: Balkongteam AS

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja. Det er en næringsseksjon i første etasje, men etter eiers forståelse er det per nå uavklart hva som vil skje med denne i det videre.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
- Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser.
- Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- 2-lags koblede og 3-lags vinduer produsert i 1985.
- Varmtvannsbereder av ukjent alder på ca. 115 liter plassert under benken i kjøkkenhjørnet.

Overflater:
Gulv: Fliser på bad, parkett på kjøkken og tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater. Stukkatur og rosetter i stue.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2 og 3:

Tilstandsgrad 2:

- Kjøkken:
TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje, enkelte småskader samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Vinduer og ytterdører:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid samt harde vridere og vinduer med behov for justering.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av ikke fagmessig utført vannfordeler på bad samt manglende lekkasjesikring på kjøkken og bod med vaskemaskin.

- Varmtvannsbereder:
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling og lekkasjesikring.

- Ventilasjon:
TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Tilstandsgrad 3:
- Andre rom:
TG3 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren. Det ble målt avvik i

etasjeskilleren på ca 50mm i stuen og et total avvik i i leiligheten på 100mm, noe som isolert sett gir TG3 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Peisovn i stue.
- Øvrig elektrisk oppvarming.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 165,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Renter og avdrag: 1 098,-
Felleskostnader: 4 456,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 419 198,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 392 951,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Maridalsveien 44, orgnr. 980 317 501

Om sameiet

Maridalsveien 44 er delt inn i tre oppganger (A til C). Det er totalt 27 seksjoner, derav to av seksjonene brukes til næring. Et brukes til kontor (seksjon 7), mens det andre er under rehabilitering og har stått tomt i en lang periode (seksjon 6). Det er fremmet ønske fra seksjonseier om å omseksjonere deler av seksjon 6 til boligformål.

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
- Sameiet har avtale med Telia om levering av kollektiv kabel-TV og strømming og kollektiv bredbånd.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Coor Service management AS. Nåværende kontaktperson er Aleksander Berge.

Rehabilitering og større vedlikehold
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2023:
- Det er byttet dører til samtlige oppganger. Dette fordi de gamle dørene var svært slitne og stygge. En av de gamle dørene slo i feil retning mtp. brannsikkerhet.
- Bytte av dørpumper til dører. Dørpumpene har ved to anledninger røket (til B og Coppgangen). Pumpene har derfor blitt forsterket.
- Det oppstod lekkasje i taket over oppgang C. Dette førte til at det rant vann inn i en av enhetene ved regnvær. Tettet av taktekker.
- Det er fjernet mose og vekst fra taket til sameiet. Gjennom årenes løp har det dannet seg mye grønske og vekster på deler av taket. Taket og takrenner er renset av firmaet Trippel Høydeservice.
- Det er lagt inn nye låsekasse i porten etter at det ble slitasje på den gamle låsekassen. Senere har Hemer Lås vært tilbake for å vedlikeholde låsekassen.
- Det er byttet bord i bakgården da det gamle begynte å bli svært slitent av vær og vind. Montert av vaktmester.
- Tagging er fjernet med jevne mellomrom gjennom året. Blir fjernet så fort som mulig etter det oppstår.
- Det har gjennom vinteren oppstått en del istapper i en av takkrennene i bakgården. Isen ble fjernet ved hjelp av lift. Varmekabelen ble etter dette kontrollert. Funnet i orden.
- Sameiet går over til systemnøkkel til hovedporten. Dette etter stor slitasje med dagens nøkler. I tillegg er det ønskelig med kontroll på hvem som har tilgang til sameiet. I dag kan alle slipe opp nøkler slik det passer dem.
- Det skal settes inn ventilasjonsanlegg på taket over hver oppgang. Dette for å bedre luftsirkulasjonen på badene. Det er i dag naturlig avtrekk og begrenset med trekk i

2022:
- Skifte av låsesylindere i gitterport, samt låskasse i B-oppgangen. Det er også byttet dørhåndtak til A-oppgangen.
- Norsk brannvern har utarbeidet en rapport (Brannteknisk tilstandsanalyse). Begynt å jobbe med punkter i rapporten.

- Byttet brannslokningsapparater i fellesarealer.
- Nye rømningskilt er montert.
- Full gjennomgang av det elektriske internt i sameiet. Akkurat ferdigstilt av Tallberg elektro AS.
- Maling av tunellen til bakgården.
- Det er bestilt nye inngangsdører til samtlige oppganger.
. Tagging er fjernet og malt over. Nytt strøk blir malt i disse dager.

2021:
- Skifte av låssylindere i alle oppganger, samt filing av nye velfungerende kopier til alle enheter
- Skifte av lys-system i alle oppganger når lyspærer blir ødelagte. Nytt lys-system vil være mer energieffektivt, og vil kreve langt mindre vedlikehold av vaktmester som kan benyttes til annet vaktmesterarbeid
- Utføre inspeksjon og vedlikehold på det elektriske systemet, med hovedvekt på mangler i kjeller. Mangler i kjeller er utbedret i 2021. Arbeid i forbindelse med frasklidning avløpsledning, «akutt» arbeid for å fjerne oversvømmelse og planlegging utarbeidelse.

2020:
- Økt antall timer/besøk av vaktmester fra 1 til 2 ganger i uken, hvorav dette inkluderer snømåketjenester på vinterstid. Vaktmester bidrar betydelig til jevnlig vedlikehold og forbedring av sameiets tilstand. Vaktmester fungerer også som styrets forlengede hånd for å oppdage potensielle feil og mangler som må/bør utbedres utover avtale.
- Kontinuerlig oppfølging av Habsak/Sahafin vedr. støyproblematikk, avfallsproblematikk mv. Bydel Sagene ble/er koblet på saken. Restauranten/baren er nå ute av drift, og eier samt eventuelt nye leietakere vil bli informert om situasjonen og sameiets ordensregler.
- Øke antall uttak til TV-internett Telia fra 26 til 27 enheter. Prisen for arbeidet ble «kamuflert» i en forlenget bindingstid, men kostnaden pr. enhet øker tilsvarende.
- Årlig sjekk og statusrapport på branntavler, herunder
- Utbedring av branntavle i oppgang A, samt sjekk av resterende tavler.
- Rotter ble observert sommeren 2020. Strakstiltak med tømming av flere boder, samt innkalling av skadedyr-tekniker ble tilkalt. Situasjonen skal nå være stabil. Styret ber innstendig om at søppel ikke settes i gang, i kjeller mv. I tillegg må observasjon av skadedyr meldes inn snarest.
- Vannrør i en bod i kjeller var revet ned grunnet enhetseiers flytting, rørlegger ble tilkalt for å utbedre.
- Noe amputert dugnad sommer 2020 grunnet korona. Styret ønsker gjerne større deltakelse i 2021.
- Skifte av 6 stk stoppekraner i kjeller inkl arbeid.

2019:
- Økning av felleskostnader på 10 % fra 1. januar.
- Oppgradert Get-nettet, samt ordnet en mer gunstig avtale for beboerne med bedre hastighet.
- Adressen ble endret til Maridalsveien 44 A-C, da inngangen vår ligger der. Mye lettere for de som kommer på besøk, samt tryggere med tanke på ambulanse, politi, brannbil osv. Folk må selv sørge for at de er registrert riktig i folkeregisteret. (Det må tas opp på årsmøtet at vi også endrer navnet på sameiet til det samme som adressen).
- Økning av felleskostnader på 15 % fra 1. oktober.
- Bytte av batterier i alle brannvarslere som går på vårt felles anlegg.
- Internt styremøte i august.
- Styret ga beskjed til beboere om at de selv skulle merke sine boder på loft og i kjeller. (Sparer sameiet for unødvendig kostnad).
- Elektriker har satt opp 3 nye kurser i kjeller, slik at det kan stå på varme på kalde

vintre for at rør ikke skal fryse.
- Sa opp brøyte-avtalen med Vaktmesterkompaniet på ca. 16.000,- da dette er en alt for høy kostnad for oss i disse "sparetider". Vaktmester brøyter når han er innom. Vi faktureres ekstra hvis det er mye snø. Styret/beboere kan også ta i et tak hvis nødvendig.
- Internt styremøte i november.
- Årlig kontroll utført av Elotec på brannalarm-anlegget i desember.
- Skadedyrproblematikken ser ut til å ha vært under kontroll.
- Skiftet stoppekraner i kjeller (Rørlegger Martinsen & Brodahl), samt hengt opp merkelapper på hvilken oppgang det gjelder.
- Vi har generelt prøvd å spare så mye penger som mulig, da vi har ligget noe lavt likviditetsmessig.

2018:
- Utbedring av tak og teglvegg over og ved loftet i oppgang B.
- Demontert ødelagt gips på vegg mot leilighet.
- Montert vindsperre og lektet ut vegg.
- Montert underlag og ny tekking.
- Lagd løsning for utlufting av vegg på topp av gavel.
- Skiftet diverse takstein
- Nytt gjerde i bakgård
- I samarbeid med de to nabogårdene – Kingos gate 3 og Maridalsveien 46 ble det gamle gjerdet i bakgården skiftet ut med et nytt.
- Kostnaden ble delt mellom oss slik at vår totale kostnad var kun var kr 33 981,-
-Barnevognbokser. Disse kan leies av beboere med barn etter venteliste mot et depositum på kr 200,-

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 129 499,- pr. 01.09.2024

16367910171, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.09.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 16.09.2024: 3 404 881
Andel av saldo: 129 499
Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2042)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 288,00 per måned for denne boligen

Fellesformue

Kr 16 228,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 160 650,-. I inneværende år er

det budsjettert med et overskudd på kroner 109 038,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres to dugnader i året.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 72602412

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 639 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Få meter fra boligen finnes det alt av servicetilbud, som bl.a. Kiellands Hus med matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m.

Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Iladalen og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SIO (Vulkan), SATS (Ringnes Park/Ila) og Fitness24seven.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Kiellands Hus er et trivelig lite nær-senter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopolet, apotek og bokhandel. Her kan du også få en god kopp kaffe hos Baker Rigal, eller et smakfullt og sunt måltid hos Go'Bento Sushi. (se www.kiellandshus.no for mer informasjon). Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant. Nyt en kopp med kaffe hos Åpent Bakeri eller en deilig pizza hos Lofthus Samvirkelag hos Tranen i Waldemar Thranes gate.

Fra leiligheten er det gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java.Kort vei til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Bogstadveien med eksklusive butikker, utesteder med mer.

I nærheten ligger også Vulkan, som er et spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, HiO med flere.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet kollektivtilbud i form av 21-, 33-,

54- og 34-bussen. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Maridalsveien 44 (tidl Kingos gate 1 A-C) - Vaaningshus - Bygganm (uattestert) - 1891
Maridalsveien 44 (tidl Kingos gate 1 A-C) - Bad 2 etg - Tilsynsomslag (henlegges) - 1990

Vei, vann og avløp

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

Pågående byggesaker:
Maridalsveien 44 B - Bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig. Saksnummer 202303024
Maridalsveien 44 A - Oppføring av fire balkonger. Saksnummer 202456788
Kingos gate 1 - Bruksendring av næringslokale til bolig. Saksnummer 202455549
Maridalsveien 46 - Bruksendring av loft til boligareal som en utvidelse av to underliggende boenhetene. Saksnummer 202117318
Maridalsveien 47 A - Bruksendring av areal fra næring til bolig i 1. etasje. Saksnummer 202202115
Darres gate 10 - Bruksendring fra forretning til kafé. Saksnummer 201008238
Waldemar Thranes gate 75 - 77 og Darres gate 6 - Riving - Waldemars hage, Nordkvartalet. Saksnummer 200608619

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/129/10:
27.02.1940 - Dokumentnr: 300747 - Best. om vann/kloakkledn.
vedr. senkning av tak m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1980 - Dokumentnr: 512864 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1985 - Dokumentnr: 34572 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/2176
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Soverommet er delt i to ved å sette opp en vegg. Badet er utvidet. 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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 54 635,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 762,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 598,- 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. 3 500,-

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 28. desember 2024

Megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Maridalsveien 44A

EIERSKIFTERAPPORT™

Maridalsveien 44A
0458 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 18/12/2024

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:219, Bnr: 129
Hjemmelshaver:	Hanna Killingstad og Ingeborg J Killingstad
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1891
Tomt:	639 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	12.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens 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 boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett på kjøkken. Tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater. Stukkatur og rosetter i stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid. Det informeres om nytt bad i 2014.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	67			4	65	2
Loft		3				
SUM BYGNING	67	3		4	65	2
SUM BRA	69					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, 2 Soverom, Stue, Bad, Kjøkken, Bod

BRA-e:
Loftsbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en kjellerbod med 7m2 gulvareal. Areal anses ikke som målbart grunnet takhøyde under 190cm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 303cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

18/12/2024



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med toppmontert servantskål, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger faktura fra oppussing av baderom som dokumentasjon.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fremstår hovedaskelig i normal stand. Det registreres dog slitasje grunnet alder samt småskader og løse fronter. Mindre utbedringer/utskiftninger vil være naturlig.

Profilerte malte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr samt varmtvannsbereder.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje, enkelte småskader samt alder og forventet gjenværende levetid.

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 50mm i stuen og et total avvik i i leiligheten på 100mm, noe som isolert sett gir TG3 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom.

Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom boligen skal renoveres bør tiltak vurderes.

Merknader: TG3 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags koblede og 3-lags vinduer produsert i 1985. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog harde vridere og vinduer med behov for justeringer som er vanskelige å åpne/lukke. Utbedringer/utskiftinger anbefales.

Balkongdør fra 2024.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid samt harde vridere og vinduer med behov for justering.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt balkong på ca 4m2 med tilkomst fra kjøkken. Balkongen er oppført i 2024 og fremstår i god stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Vannrør i rør i rør system og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert.

Vannfordeler på badet ligger åpent i himling og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper i på kjøkken eller i bod ved vaskemaskin. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke fagmessig utført vannfordeler på bad samt manglende lekkasjesikring på kjøkken og bod med vaskemaskin.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er ikke tilfredsstillende.

Beredren er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder av ukjent alder på ca. 115 liter plassert under benken i kjøkkenhjørnet. Denne plasseringen er uheldig, da kjøkkenet må demonteres for å skifte ut berederen.

Det er registrert manglende lekkasjesikring, og det anbefales å installere en automatisk lekkasjestopper. Berederen er tilkoblet via vanlig stikkontakt, men bør direktekobles for å tilfredsstille dagens krav til elektrisk tilkobling

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling og lekkasjesikring.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom ventileres med å åpne vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert utenfor bad. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke samsvarserklæring.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje, enkelte småskader samt alder og forventet gjenværende levetid.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid samt harde vridere og vinduer med behov for justering.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av ikke fagmessig utført vannfordeler på bad samt manglende lekkasjesikring på kjøkken og bod med vaskemaskin.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende EL-kobling og lekkasjesikring.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom

TG3 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik St. Hanshaugen
Oppdragsnr.	5-0348/24
Selger 1 navn	Ingeborg Johanne Killingstad
Selger 2 navn	Hanna Killingstad
Gateadresse	Maridalsveien 44A
Poststed	OSLO
Postnr	0458

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 90544656

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 5-0348/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagjært
Beskrivelse: Bad er totalrenovert i 2014. Dokumentasjon kan vedlegges om ønskelig.
Arbeid utført av: Sletten & Sletten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fornyet under totalrenovering i 2014.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Byggemeldt ved totalrenovering i 2014.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Gulvene er skjeve, men det skyldes at bygget er gammelt og at gulvene er originale.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har blitt observert enkelte skjeggkre på badet, men disse forsvant etter utsetting av skjeggkrefeller og har ikke vært å se siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0348/24

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av fagjært

Beskrivelse: Det skal bygges balkonger ut fra kjøkkenet i nærmeste fremtid, før ny eier overtar leiligheten. Dokumentasjon fra dette vil oversendes ny eier.

Arbeid utført av: Balkongteam AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en næringsseksjon i første etasje, men etter elers forståelse er det per nå uavklart hva som vil skje med denne i det videre.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0348/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0348/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Johanne Killingstad	891b2973379c4744c54194d d1bb353bf0f4e8261	22.09.2024 15:20:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Killingstad	86654f236357d05697eac0 257dab5d4f0eb0f221	23.09.2024 16:04:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 5-0348/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

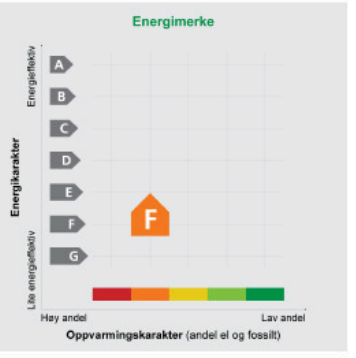
nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Maridalsveien 44 A
Postnr	0458
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	129
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	80539576
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1216215
Dato	18.01.2021

Innmeldt av	Cathrine Hoel



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO Dato utkjørt: 16.09.24 Side 1 av 2

Sameiet Maridalsveien 44		**Vår ref.:**	611/10	**Fødselsdato eier:**	05.07.1995
Maridalsveien 44 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	08.03.1999
0458 OSLO		**Eiere:**	Hanna Killingstad, Ingeborg Johanne Killingstad		
Organisasjonsnr:	980 317 501	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 554**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 098
	Felleskostnader	4 456

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	129 499	Gjeld siste årsoppg.:	131 215
Klient ajourf. lån:	3 404 881,41	Klient gj. s. årsoppg.:	3 352 388

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367910171, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.09.2024: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 16.09.2024: 3 404 881

Andel av saldo: 129 499

Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2042)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 288,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Synne Skålvold

Adresse: Maridalsveien 44 C

Postnr/-sted: 0458 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2024

Utestående saldo: **5 554**

Felleskostnader:	5 554	Restanse:	5 554
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	131 215	Andre inntekter:	1 038
Annen formue:	16 228	Utgifter:	8 490		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 219/129 - seksjon:10

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	639.3

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	72602412

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO Dato utkjørt: 16.09.24 Side 2 av 2

Sameiet Maridalsveien 44		**Vår ref.:**	611/10	**Fødselsdato eier:**	05.07.1995
Maridalsveien 44 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	08.03.1999
0458 OSLO		**Eiere:**	Hanna Killingstad, Ingeborg Johanne Killingstad		
Organisasjonsnr:	980 317 501				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

GEBYR VED SALG OG BORTLEIE
Gebyret er satt til kr 1500- ved salg. Beløpet belastes selger. Dette faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.
Ved utleie er gebyret satt til kr 1500,-.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia om levering av kollektiv kabel-TV og strømming og kollektiv bredbånd.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Coor Service management AS. Nåværende kontaktperson er Aleksander Berge.
Vaktmester møter en gang i uka. De ivaretar oppgavene knyttet til teknisk drift. De har også ansvar for trappevask hver 14. dag.

Ta gjerne kontakt med styret dersom det skulle være spørsmål eller tilbakemelding på vedlikehold og rengjøring.

NØKLER OG SKILT
Sameiet har inngått avtale med Hemer Lås om overgang til systemlås.
Systemnøkler til hovedporten med mulighet for enkel overgang til oppgangsdørene bestilles hos styret. Det samme gjelder elektronisk skilt på ringeklokke.
Det er også ønskelig at beboere sørger for riktig skilting på postkasser.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Årsmøtet 2024:
Det ble vedtatt oppdeling av seksjon 6.

Annen informasjon:

Sameiet Maridalsveien 44

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 17.04.2024, kl 17:00

Sted: OBF sine lokaler i Sandakerveien 64 eller via Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt sendes skriftlig til maridalsveien44@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 44 onsdag 17.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navneforteqnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/86789260683

   Oppgi passord: 870198

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 867 8926 0683#
   Passord: 870198#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Maridalsveien 44

Onsdag 17.04.2024, kl 17:00

OBF sine lokaler i Sandakerveien 64 eller via Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 44

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 105 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra seksjonseier om bygging av balkong

Forslag fra Hanna Killingstad og Johanne Killingstad (seksjon 10) om å bygge balkong.

Det vises til vedlagte balkongtegninger. Redegjørelse fra Killingstad på generalforsamling.

Forslaget krever 2/3-flertall, jf. esl. § 49 (2) bokstav a.

Styrets innstilling: Det vedtas at seksjonseiere av seksjon 10 gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget forutsettes av at seksjon 10 tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.
- Utbyggerne inngår selv avtale med utførende og betaler direkte til leverandør.
- Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret.

Vedtektene får følgende tillegg:

«Seksjonseier av balkong 10 har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

4.2 Forslag fra seksjonseier om seksjonering av 1. etg.

Forslag fra Svein Bolkesjø Bentzen (seksjon 2, 3 og 6).

Forslag om seksjonering (deling) av seksjon 6.
70 kvm. med inngang oppgang skilles ut til bolig hvorav resterende beholdes til næring.
70 m2 brt (62 m2 boa) seksjoneres ut og resterende 150 m2 brt (131 m2 boa) beholdes til næring.

Det vises til vedlagte tegninger og søknad om reseksjonering.

Forslaget krever 2/3-flertall, jf. esl. § 49 (2) bokstav e.

4.3 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Maridalsveien 44 for kr 5 400,- eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.
Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Steinar Arild Loven velges som revisor iht. tilbud

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Anders Carlsen

Synne Skålvold ønsker å stille som kandidat til styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Trine Lindstrøm og Karl Erik Aagaard-Nilsen
De stiller til gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Erik Vold

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 08.04.2024

Styret i Sameiet Maridalsveien 44

Styreleder, Anders Carlsen
Styremedlem, Trine Lindstrøm
Styremedlem, Karl Erik Aagaard-Nilsen
Varamedlem, Erik Vold

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Maridalsveien 44

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anders Carlsen
Styremedlem, Karl Erik Aagaard-Nilsen
Styremedlem, Trine Lindstrøm
Varamedlem, Erik Vold

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på maridalsveien44@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Maridalsveien 44

Sameiet Maridalsveien 44 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980317501. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune.

Maridalsveien 44 er delt inn i tre oppganger (A til C). Det er totalt 27 seksjoner, derav to av seksjonene brukes til næring. Et brukes til kontor (seksjon 7), mens det andre er under rehabilitering og har stått tomt i en lang periode (seksjon 6). Det er fremmet ønske fra seksjonseier om å omseksjonere deler av seksjon 6 til boligformål. Dette skal stemmes over på generalforsamlingen.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Maridalsveien 44 har avtale om vaktmestertjenester med Coor Service management AS. Nåværende kontaktperson er Aleksander Berge tlf. 413 50 708. De ivaretar oppgavene knyttet til teknisk drift. De har også ansvar for trappevask hver 14. dag.

Nytt fra 2023 er at vaktmester kun møter en gang i uka, tidligere var det to dager. Han følger ekstra godt med på sameiets fellesareal, inkludert det elektriske, vann & rør og annet mulig arbeid som må gjøres og har fått tilgang til å kontakte respektive selskaper direkte. Vår vaktmester er sameiets øyne på arbeid som må gjøres for å sikre at feil og mangler blir utarbeidet fortløpende.

Ta gjerne kontakt med styret dersom det skulle være spørsmål eller tilbakemelding på vedlikehold og rengjøring.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Maridalsveien 44 har avtale med Telia om levering av kollektiv kabel-TV og strømming og kollektiv bredbånd. Sameiet har inngått avtale med fiberleverandøren Global Connect, og de kommer til å erstatte Telia til høsten 2024. Fibernett er en raskere og mer stabil løsning enn det vi har hatt i dag. Avtalen er rimeligere enn dagens løsning med Telia.

Overgangen fra Telia til Global Connect er forventet å skje i september. Mer informasjon vil komme når det nærmer seg overgang.

Nøkler, skilt

Det har ikke vært systemnøkler i gården frem til nå. Det ble nylig inngått avtale med Hemer Lås om overgang til systemlås i hovedporten. Dette er fordi dagens løsning med nøkler man selv har filt opp gjør at hver enkelt nøkkel fungerer ulikt etter slitegrad. Dette gjør at låsen med jevne mellomrom er svært kranglete. I tillegg er det viktig å kunne kontrollere hvem som har tilgang til sameiet. Det har vi ikke mulighet til når alle og enhver kan slipe opp nøkler. Systemnøkler vil i første omgang være til hovedporten med mulighet for enkel overgang til oppgangsdørene. Iverksettes umiddelbart.

Elektroniske skilt på ringeklokke endres manuelt, ta kontakt med styret så fikser vi dette så fort som mulig. Ønskelig at nyinnflyttede gir beskjed så raskt som mulig slik at oversikten på ringeklokka blir riktig.

Det er også ønskelig at beboere sørger for riktig skilting på postkasser. Gjerne med ordentlig skilt slik at det ser ordentlig ut.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Maridalsveien 44, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det er foretatt årlig brannkontroll av Norsk Brannvern. De har både vært i fellesarealer og i leiligheter.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Maridalsveien 44 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 72602412.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

- Det er byttet dører til samtlige oppganger. Dette fordi de gamle dørene var svært slitne og stygge. En av de gamle dørene slo i feil retning mtp. brannsikkerhet.

- Bytte av dørpumper til dører. Dørpumpene har ved to anledninger røket (til B og C-oppgangen). Pumpene har derfor blitt forsterket.

- Det oppstod lekkasje i taket over oppgang C. Dette førte til at det rant vann inn i en av enhetene ved regnvær. Tettet av taktekker.

- Det er fjernet mose og vekst fra taket til sameiet. Gjennom årenes løp har det dannet seg mye grønske og vekster på deler av taket. Taket og takrenner er renset av firmaet Trippel Høydeservice.

- Det er lagt inn nye låsekasse i porten etter at det ble slitasje på den gamle låsekassen. Senere har Hemer Lås vært tilbake for å vedlikeholde låsekassen.

- Det er byttet bord i bakgården da det gamle begynte å bli svært slitent av vær og vind. Montert av vaktmester.

- Tagging er fjernet med jevne mellomrom gjennom året. Blir fjernet så fort som mulig etter det oppstår.

- Det har gjennom vinteren oppstått en del istapper i en av takkrennene i bakgården. Isen ble fjernet ved hjelp av lift. Varmekabelen ble etter dette kontrollert. Funnet i orden.

- Sameiet går over til systemnøkkel til hovedporten. Dette etter stor slitasje med dagens nøkler. I tillegg er det ønskelig med kontroll på hvem som har tilgang til sameiet. I dag kan alle slipe opp nøkler slik det passer dem.

- Det skal settes inn ventilasjonsanlegg på taket over hver oppgang. Dette for å bedre luftsirkulasjonen på badene. Det er i dag naturlig avtrekk og begrenset med trekk i ventilasjonen. Dette utføres av Bjerke Ventilasjon AS.

2022:

Skifte av låsesylindere i gitterport, samt låskasse i B-oppgangen. Det er også byttet dørhåndtak til A-oppgangen.
Norsk brannvern har utarbeidet en rapport (Brannteknisk tilstandsanalyse). Begynt å jobbe med punkter i rapporten.
Byttet brannslokningsapparater i fellesarealer.
Nye rømningskilt er montert
Full gjennomgang av det elektriske internt i sameiet. Akkurat ferdigstilt av Tallberg elektro AS.
Maling av tunellen til bakgården.
Det er bestilt nye inngangsdører til samtlige oppganger.
Tagging er fjernet og malt over. Nytt strøk blir malt i disse dager.

Utført i 2021:

· Skifte av låssylindere i alle oppganger, samt filing av nye velfungerende kopier til alle enheter

· Skifte av lys-system i alle oppganger når lyspærer blir ødelagte. Nytt lys-system vil være mer energieffektivt, og vil kreve langt mindre vedlikehold av vaktmester som kan benyttes til annet vaktmesterarbeid

· Utføre inspeksjon og vedlikehold på det elektriske systemet, med hovedvekt på mangler i kjeller. Mangler i kjeller er utbedret i 2021.

Arbeid i forbindelse med frasklidning avløpsledning, «akutt» arbeid for å fjerne oversvømmelse og planlegging utarbeidelse.

Utført i 2020:
- Økt antall timer/besøk av vaktmester fra 1 til 2 ganger i uken, hvorav dette inkluderer snømåketjenester på vinterstid. Vaktmester bidrar betydelig til jevnlig vedlikehold og forbedring av sameiets tilstand. Vaktmester fungerer også som styrets forlengede hånd for å oppdage potensielle feil og mangler som må/bør utbedres utover avtale.
- Kontinuerlig oppfølging av Habsak/Sahafin vedr. støyproblematikk, avfallsproblematikk mv. Bydel Sagene ble/er koblet på saken. Restauranten/baren er nå ute av drift, og eier samt eventuelt nye leietakere vil bli informert om situasjonen og sameiets ordensregler.
- Øke antall uttak til TV-internett Telia fra 26 til 27 enheter. Prisen for arbeidet ble «kamuflert» i en forlenget bindingstid, men kostnaden pr. enhet øker tilsvarende.
- Årlig sjekk og statusrapport på branntavler, herunder
o Utbedring av branntavle i oppgang A, samt sjekk av resterende tavler.
- Rotter ble observert sommeren 2020. Strakstiltak med tømming av flere boder, samt innkalling av skadedyr-tekniker ble tilkalt. Situasjonen skal nå være stabil. Styret ber innstendig om at søppel ikke settes i gang, i kjeller mv. I tillegg må observasjon av skadedyr meldes inn snarest.
- Vannrør i en bod i kjeller var revet ned grunnet enhetseiers flytting, rørlegger ble tilkalt for å utbedre.
Årsberetning 2020 Sameiet Maridalsveien 44
- Noe amputert dugnad sommer 2020 grunnet korona. Styret ønsker gjerne større deltakelse i 2021.
- Skifte av 6 stk stoppekraner i kjeller inkl arbeid.

Utført i 2019:
- Økning av felleskostnader på 10 % fra 1. januar.
- Oppgradert Get-nettet, samt ordnet en mer gunstig avtale for beboerne med bedre hastighet.
- Adressen ble endret til Maridalsveien 44 A-C, da inngangen vår ligger der. Mye lettere for de som kommer på besøk, samt tryggere med tanke på ambulanse, politi, brannbil osv. Folk må selv sørge for at de er registrert riktig i folkeregisteret. (Det må tas opp på årsmøtet at vi også endrer navnet på sameiet til det samme som adressen).

- Økning av felleskostnader på 15 % fra 1. oktober.
- Bytte av batterier i alle brannvarslere som går på vårt felles anlegg.
- Internt styremøte i august.
- Styret ga beskjed til beboere om at de selv skulle merke sine boder på loft og i kjeller. (Sparer sameiet for unødvendig kostnad).
- Elektriker har satt opp 3 nye kurser i kjeller, slik at det kan stå på varme på kalde vintre for at rør ikke skal fryse.
- Sa opp brøyte-avtalen med Vaktmesterkompaniet på ca. 16.000,- da dette er en alt for høy kostnad for oss i disse "sparetider". Vaktmester brøyter når han er innom. Vi faktureres ekstra hvis det er mye snø. Styret/beboere kan også ta i et tak hvis nødvendig.
- Internt styremøte i november.
- Årlig kontroll utført av Elotec på brannalarm-anlegget i desember.
- Skadedyrproblematikken ser ut til å ha vært under kontroll.
- Skiftet stoppekraner i kjeller (Rørlegger Martinsen & Brodahl), samt hengt opp merkelapper på hvilken oppgang det gjelder.
- Vi har generelt prøvd å spare så mye penger som mulig, da vi har ligget noe lavt likviditetsmessig.

Utført i 2018:
- Utbedring av tak og teglvegg over og ved loftet i oppgang B.
o Demontert ødelagt gips på vegg mot leilighet.
o Montert vindsperre og lektet ut vegg.
o Montert underlag og ny tekking.
o Lagd løsning for utlufting av vegg på topp av gavel.
o Skiftet diverse takstein
- Nytt gjerde i bakgård
o I samarbeid med de to nabogårdene – Kingos gate 3 og Maridalsveien 46 ble det gamle gjerdet i bakgården skiftet ut med et nytt.
o Kostnaden ble delt mellom oss slik at vår totale kostnad var kun var kr 33 981,-
-Barnevognbokser
o Da vi i sameiet ikke har mulighet for oppbevaring av barnevogner i oppgangene ble det innkjøpt to stk. barnevognbokser som er plassert i bakgården ved oppgang C.
o Disse kan leies av beboere med barn etter venteliste mot et depositum på kr 200,-
Årsberetning 2020 Sameiet Maridalsveien 44
o Ta kontakt med styre for å undersøke tilgjengelighet

2017:
- Ytterligere brannsikringstiltak, herunder bl.a.:
o Alle bodvegger av tre byttet ut med nye nettingvegger.
o Installert Defa LED astro lys med sensor i kjeller
o Utskifting av leilighetsdører til brannsikre dører (B30)
o Oppgradert etasjeskillet mellom kjeller-trapperom til godkjent brannklasse.
o Underside trapp mellom kjeller og de ulike oppgangene er påmontert branngips.
- Utbedret skadedyrproblematikken i kjelleren

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 styremøter. Dette har både vært i form av fysiske møter og Teams-møter. Styret har også telefonmøter/drøftinger omtrent ukentlig for oppdatering på status i sameiet.

Ellers er styrets jobb å besvare mail, meldinger og telefoner fra beboere. Det oppleves at det har vært flere henvendelser i år sammenliknet med fjoråret. Mange har vært på tilbudssiden og det har vært veldig fint for oss.

Dette året har styret:

-Byttet dører til alle tre oppganger. Dørene ble byttet fordi de gamle var stygge og dårlige. En av dørene slo innover, hvilket ble påpekt i brannrapporten som et avvik. Det har vært en del "barnesykdommer" med dørene, og det har gått med mye tid på en del reparasjoner på blant annet dørpumpene. Disse har nå blitt fikset og forsterket.

-Det er innhentet pristilbud på oppussing av oppgangene. Vi har hentet inn pristilbud fra flere håndverkere. Vi har ønsket å gjøre dette da alle oppgangene er svært slitne og stygge. Vi har også vært i kontakt med sameiets kontaktperson på Maxbo for å undersøke pris på nye vinduer i fellesarealer. Både oppussing av oppgangene og bytte av vinduer ble lagt litt på is med tanke på de svært høye kostnadene i samfunnet for tiden.

-I forbindelse med bytte av dører så måtte det slipes opp nye sett med nøkler til samtlige beboere. De nye nøklene fungerer ikke til kjelleren, og gamle nøkler må benyttes til loft og kjeller. (Se ellers punktet lenger ned om systemnøkler).

-Det ble byttet bord i bakgården i fjor sommer. Bordet som stod der var gammel og preget av vær og vind.

-Det er brukt en del tid på å fjerne mose og grønske i asfalten i bakgården. Det er brukt kjemikalier og skrape for å fjerne mosen.

-I løpet av årenes løp har det dannet seg en del mose og vekst på taket i bygården. Blant annet har fugler begynt å lage seg reder, noe som har ført til ganske mye "busker" på taket. Taket har blitt renset, og det har blitt fjernet mose og vekst fra både taket og takrenner. Det ble gjort gjennom firmaet Trippel Høydeservice.

-Det oppstod en lekkasje på taket over oppgang C i fjor etter forrige generalforsamling. Dette førte til at det rant noe vann inn i en av leilighetene etter en periode med mye regn. Det ble avdekket noen små hull i taket som gjorde av vannet trengte inn. Hullene ble tettet av Oslo Blikkenslager AS.

-Det er fjernet istapper fra takrenna i vinter. Det hadde dannet seg store istapper etter temperaturendringene. Det måtte bestilles lift med mannskap for å fjerne isen. Varmekablene i takrenna har blitt sjekket etter dette. Kablene er intakte og fungerer som normalt.

-I forbindelse med kuldeperioden ble det sendt ut beskjed til beboere om at man skulle sette i verk tiltak for å forebygge frostdannelser i rør. De fleste beboerne tok dette alvorlig og det er veldig bra. Likevel ble det mye ekstra jobb for styret denne perioden både dag, kveld og deler av natta. En boenhet mistet trykket i springen og dusjen over lang tid, og vi måtte etter hvert inn med låsesmed i en leilighet for å lokalisere en eventuell ispropp sammen med rørlegger. Aktuell leilighet stod tom uten noen form for varme.

-Fredag kveld 12.01.24 oppstod det en lekkasje. Det viste seg at en enhet hadde stått tom uten tilgang til varme og med masse vann i rørene. Dette førte til at røret "skjøt" fra hverandre i skjøtene. Vannet fra enheten trakk gjennom gulvet og ned i kjelleren. Det ble brukt mye ressurser fra styret og rørleggervakt for å få kontroll på situasjonen. Dagen etter 13.01.24 oppstod det en ny situasjon som var liknende overnevnte. Store mengder med vann i oppgang A som rant ned i kjelleren. Et avlåst toalett i trappegangen stod tomt med vann i rørene. Rørene sprakk og vannet rant ned trappa og videre ned i kjelleren.

De fleste beboerne gjorde en kjempejobb i denne perioden, og vi slapp unna store problemer sammenliknet med mange i Oslo. Styret takker for at de aller fleste har bidratt til å forebygge frostskader.

-Hovedstoppekrana i sameiet er også byttet. Stoppekrana i kjelleren var svært gammel, og det var etter hvert stor fare for at den ikke ville fungere lenger. Den er byttet av Andenæs AS.

-Det har blitt fremmet ønske om bedre ventilasjon i leilighetene, da særlig på badene. Da det er en 1890-bygård så er det kun naturlig avtrekk. Det fører til at det blir mye dugg og kondens, særlig etter dusjing. Vi har hatt firmaer på befaring og sett på hvilke muligheter vi har. I samråd med Bjerke ventilasjon AS landet man på at den beste løsningen er en vifte på taket. Det blir en vifte per oppgang. Bjerke ventilasjon starter arbeidet så snart det ikke kommer mer snø. Dette med tanke på arbeid på tak.

-Porten til sameiet blir dårligere og dårligere. Nå står vi uten mulighet til å finjusetere låsen noe mer. Sameiet har derfor besluttet at vi omgående går over til systemnøkler til inngangsporten. Det blir bestilt to nøkler til hver enhet som sameiet betaler for. Dersom man skal ha flere nøkler så må enhetseier selv stå for dette. Prisen er på kr. 583. Nøkler må bestilles av enhetseier, gjennom styret.

-Det jobbes i disse dager med å kartlegge kjellerbodene.

AVTALER

-Styret har vært i kontakt med Coor Service Management. Dette for å forsøke å reforhandle vaktmesteravtalen. Resultatet ble kun en marginal kostnadsøkning til tross for dyrtid. Kontaktperson i Coor er Thomas Helfred.

-I løpet av året har vi også vært i kontakt med Søderberg og Partners. Dette er forsikringsmegleren til sameiet. Målet var å reforhandle dagens forsikringsavtale. På grunn av at sameiet måtte bruke forsikringen etter det store rørarbeidet for tre år siden, så har vi en slags karantenetid der det ikke kan dukke opp noen nye forsikringssaker. I tillegg skal det som gjenstår av delbetalinger betales inn. I følge megler kan vi begynne å innhente nye tilbud til høsten.

-I samråd med OBF ser sameiet også på å bytte revisjonsselskap. Vi forsøker å få et bedre pristilbud enn det vi har i dag. Dette blir et eget tema på generalforsamlingen.

-Sameiet har signert avtale med Global Connect som leverer fibernett til sameier og borettslag. Tilbudet vi fikk er billigere enn avtalen vi har med Telia, som bare har blitt dyrere. Fibernett er mer fremtidsrettet. Det er mer stabil og skal være bedre enn det vi har i dag.

-Norsk Brannvern har vært innom på den årlige kontrollrunden. Mange har fått besøk, men de mangler også en del beboere som ikke har vært hjemme. Sørg for at slokkeutstyr er i orden og plassert på en hensiktsmessig måte.

ANNET

-Styret bruker mye tid på å rydde i bakgården. Det har blitt en økende tendens igjen i år at beboere setter søppel og andre gjenstander fra seg i bakgården. Vi opplever at det har liten effekt å si ifra på en ordentlig måte. Det fører til at vaktmesteren må samle sammen alt av ting og tang og kjøre det til gjenvinning. Dette koster sameiet penger og tid.

Avslutningsvis ser vi at det brukes tid og penger på vedlikeholdsetterslep. Det er kjedelige, men nødvendige utgifter for å sørge for at vi har en bygård som er i så god stand som mulig.

Kostnadsutvikling 2024

Kort om regnskap 2023. Vi budsjetterte 2023 med inntekter kr. 1.455.552,- og kostnader kr. 1.453.477,- Budsjettert driftsresultat kr. 2.045,- og årsresultat minus kr. 164.244,-

Regnskap 2023 viser et positivt driftsresultat på kr. 35.351,- og årsresultat minus kr. 160.650,- Marginalt bedre enn budsjettert til tross økning i renter med +26% vs. budsjett. Styret er ikke fornøyd med negativt resultat, men på den positive siden må vi bemerke at driften går i pluss.

Budsjett 2024. Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjettet. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 109.038,-, og endringer i disponible midler på kr 15.316,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger. Merk at budsjetterte kostnader øker med ca 2%, som er lavere enn forventet inflasjon for året.

Inntekten er inneværende år økt med 23% (kr. 1.752.398,-) vs. inntekt 2023.

kostnadsutviklingen har også gjennom 2023 vært preget av høye renter og høy inflasjon, som påvirker vår drift for 2023 og budsjett for 2024.

Kommunale avgifter øker med ca 20% vs 2023. Rentekostnadene er på et høyt nivå og budsjettert på samme nivå som 2023. Lån er slått sammen og renten fikk vi en liten nedjustering på.

Kostnadsdriverne i 2024 budsjettet er som følger:

Forretningsførsel og revisjon økes til kr. 100' (+6%). Nytt tilbud fra ny revisor foreligger.

Styrehonorar økes til kr. 105' + arb.avgift (+29%)

Vedlikehold reduseres til kr. 386' (-25%). Vi tror at "skippertaket" som vi tok i 2023 slipper vi i år, men bygården er gammel så uforventede kostnader kan dukke opp.

Kabel TV økes til kr. 116' (+2%). Viktigst her er ny leverandør fra 1. sept. Der vi også reduserer den enkeltes behov for ekstra abonnement, slik som hos Telia. F.eks vil en seksjon spare ca kr. 5000,- pr. år. Fiber har linjekapasitet nok og vi trenger derfor ikke kjøpe ekstra hos Telia.

Forsikring økes til kr. 191' (+10%)

Strøm økes til kr. 50', som er et à konto beløp gjennom 2024.

Driftsresultat kr. 334'

Rentekost kr. 225'

Budsjettert årsresultat kr. 109'

Likviditeten er tilfredsstillende. Når dette skrives er prognosen forneste 30 dager kr. 556.000,- på konto.

Vi må fortsatt regne med en del vedlikehold også i 2024, selv om mye ble gjort i 2023. Brannvern har hatt og har høyt fokus. Det samme gjelder elektro der de fleste har levert egenerklæring i 2023 (internkontroll).

Under årsmøte i 2023 ble det gjort oppmerksom på at vi planlegger oppussing inngangspartier. I 2024 starter arbeid i oppgang C.

Styret har høyt fokus på kostnader og går flere runder med ulike leverandører for å holde prisene så lave som mulig. Gjennom vinteren har vi hatt en del uforutsette kostnader med minusgrader og frosne vannrør.

08.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Maridalsveien 44

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 420 164	1 291 404	1 455 522	1 752 398
Sum		**1 420 164**	**1 291 404**	**1 455 522**	**1 752 398**
Sum		**1 420 164**	**1 291 404**	**1 455 522**	**1 752 398**
Forretningsførsel og revisjon	2	94 659	81 778	88 600	100 300
Lønn og honorarer	3	85 575	57 050	57 050	119 805
Vedlikehold	4	513 680	422 921	492 785	386 500
Eksterne tjenester	5	117 674	204 630	111 601	114 500
Kabel-tv og bredbånd		114 022	92 978	99 458	116 000
Forsikring		171 736	148 259	165 000	191 068
Kommunale avgifter		264 614	232 477	281 500	318 000
Brensel og strøm		-9 298	90 224	70 000	50 000
Andre driftsutgifter	6	32 151	15 935	87 483	22 000
Sum		**1 384 813**	**1 346 252**	**1 453 477**	**1 418 173**
Driftsresultat		**35 351**	**-54 848**	**2 045**	**334 225**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	13 001	5 239	0	0
Rentekostnad	8	223 281	146 605	166 289	225 187
Andre finansposter	9	14 279	14 282	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-196 001**	**-127 084**	**-166 289**	**-225 187**
Årsresultat	10	**-160 650**	**-181 932**	**-164 244**	**109 038**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-3 541 742	167 396	165 907	-93 722
Opptak lån		3 750 000	0	0	0
Endring i disponible midler	10	**47 607**	**-14 535**	**1 663**	**15 316**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 807	40 439
Til gode av forretningsfører		98	49
Forskuddsbetalte kostnader	11	155 592	139 331
Andre fordringer		33 343	21 026
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		403 442	297 859
Sum omløpsmidler		**612 283**	**498 705**
SUM EIENDELER		**612 283**	**498 705**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 877 920	-2 695 988
Årets resultat	10	-160 650	-181 932
Sum egenkapital	**12**	**-3 038 570**	**-2 877 920**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	3 450 000	3 241 742
Sum langsiktig gjeld		**3 450 000**	**3 241 742**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 132	6 238
Gjeld til forvaltningsklient		-49	-49
Leverandørgjeld		181 088	99 516
Påløpne renter		13 044	15 981
Annen kortsiktig gjeld		2 638	13 196
Sum kortsiktig gjeld		**200 853**	**134 882**
Sum gjeld		**3 650 853**	**3 376 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**612 283**	**498 705**

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Maridalsveien 44

Sted:_____, dato:_____

Anders Carlsen	Trine Lindstrøm	Karl Erik Aagaard-Nilsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

611 Sameiet Maridalsveien 44

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 155 168	1 007 172	1 155 140	1 405 928
3607 Renter og avdrag	260 496	279 732	300 382	346 470
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	4 500	4 500	0	0
Sum	**1 420 164**	**1 291 404**	**1 455 522**	**1 752 398**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	12 006	10 999	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar	62 004	57 996	62 000	64 200
Annen regnskapsførsel	20 649	12 783	14 600	23 100
Sum	**94 659**	**81 778**	**88 600**	**100 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	75 000	50 000	50 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	7 050	7 050	14 805
Sum	**85 575**	**57 050**	**57 050**	**119 805**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte styrehonoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	303 988	396 800	472 000	376 500
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	193 903	13 420	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	6 485	0	11 500	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 305	9 013	9 285	10 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	3 688	0	0
Sum	**513 680**	**422 921**	**492 785**	**386 500**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	56 685	112 619	54 600	56 500
6360 Renhold	33 045	31 680	34 000	35 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	1 481	1	0
6725 Juridisk rådgivning	4 313	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	23 631	58 850	23 000	23 000
Sum	**117 674**	**204 630**	**111 601**	**114 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 328	874	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	941	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 812	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 719	2 753	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	11 829	1 156	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 474	4 882	87 483	22 000
Sum	**32 151**	**15 935**	**87 483**	**22 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	13 001	3 771	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	1 468	0	0
Sum	**13 001**	**5 239**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Renter gjeldsbrevlån	0	0	16 652	0
8145 Lånenr 12135241987	23 367	18 961	20 747	0
8146 Lånenr 1636.54.27856	164 892	97 566	128 890	0
8150 Lånenr 1213.29.36593	0	30 078	0	0
8151 Lånenr 1636.65.67252	14 478	0	0	0
8152 Lånenr 1636.79.10171	20 544	0	0	225 187
Sum	**223 281**	**146 605**	**166 289**	**225 187**

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44 Orgnr: 980317501

Note 8 - Rentekostnader

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	14 279	14 282	0	0
Sum	**14 279**	**14 282**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**363 823**	**378 358**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-160 650	-181 932
Opptak av langsiktig lån	3 750 000	0
Avdrag langsiktig lån	-3 541 742	167 396
B. Årets endring i disponible midler	**47 607**	**-14 535**
C. Disponible midler 31.12	**411 430**	**363 823**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	95 534	85 868
1749 Forskuddsbetalte kostnader	60 058	53 463
Sum	**155 592**	**139 331**

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44 Orgnr: 980317501

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold. Bytte inngangsdører.	Vedlikehold og rehabilitering	Brannsikring	Refinansiering av 3 lån i DNB bank
Lånenummer:	**16366567252**	**16365427856**	**12135241987**	**16367910171**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2017	2023
Rentesats:	6.90 %	6.90 %	6.90 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	12.12.2023	12.12.2023	12.12.2023	01.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	2 920 000	500 000	3 450 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 839 408	402 335	0
Avdrag i perioden:	300 000	2 839 408	402 335	0
Opptak i perioden:	300 000	0	0	3 450 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**3 450 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	2 921 065

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367910171	1	352 041	352 041
	3	184 021	552 063
	1	180 821	180 821
	1	174 420	174 420
	1	171 220	171 220
	1	134 416	134 416
	1	131 215	131 215
	2	115 213	230 426
	3	113 613	340 839
	1	112 013	112 013
	3	97 611	292 833
	3	96 011	288 033
	5	86 410	432 050
	1	57 607	57 607

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367910171 har første avdrag 01.03.2024 med kr 22 833	1	352 041	777
	3	184 021	406
	1	180 821	399
	1	174 420	385
	1	171 220	378
	1	134 416	297
	1	131 215	289
	2	115 213	254
	3	113 613	251
	1	112 013	247
	3	97 611	215

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44

Lån

3	96 011	212
5	86 410	191
1	57 607	127

Noter 611 Sameiet Maridalsveien 44 Orgnr: 980317501

Resultat og balanse med noter for Sameiet Maridalsveien 44.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Maridalsveien 44

Styreleder	Anders Carlsen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Trine Lindstrøm (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Karl Erik Aagaard-Nilsen (sign.)	21.03.2024

flattum&co
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til Årsmøtet i Sameiet Maridalsveien 44

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Maridalsveien 44 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 160.650. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, 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 sameiets samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi
INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. mars 2024

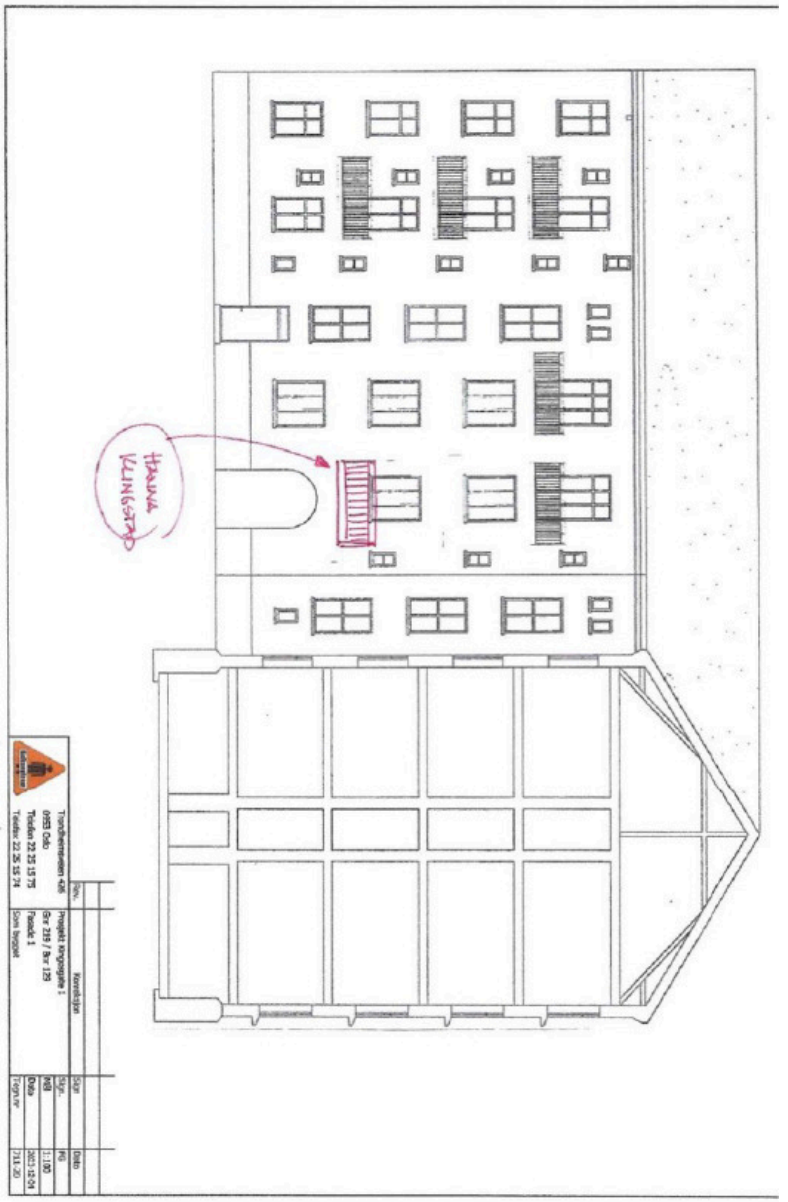
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

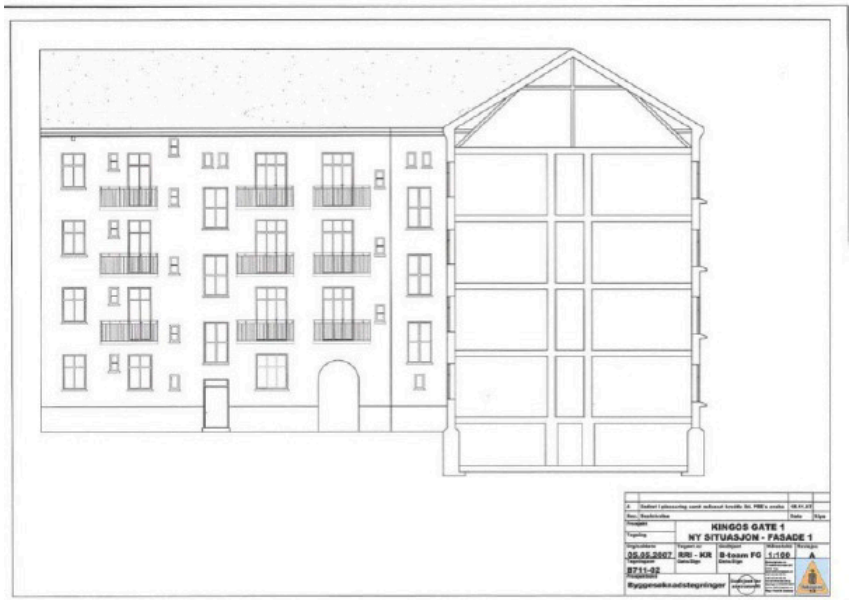
Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

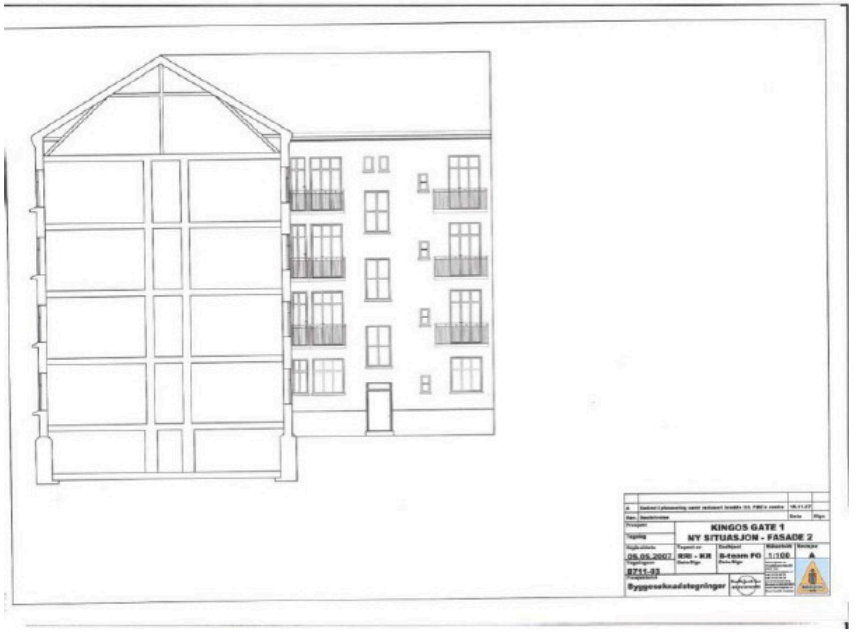
VEDLEGG

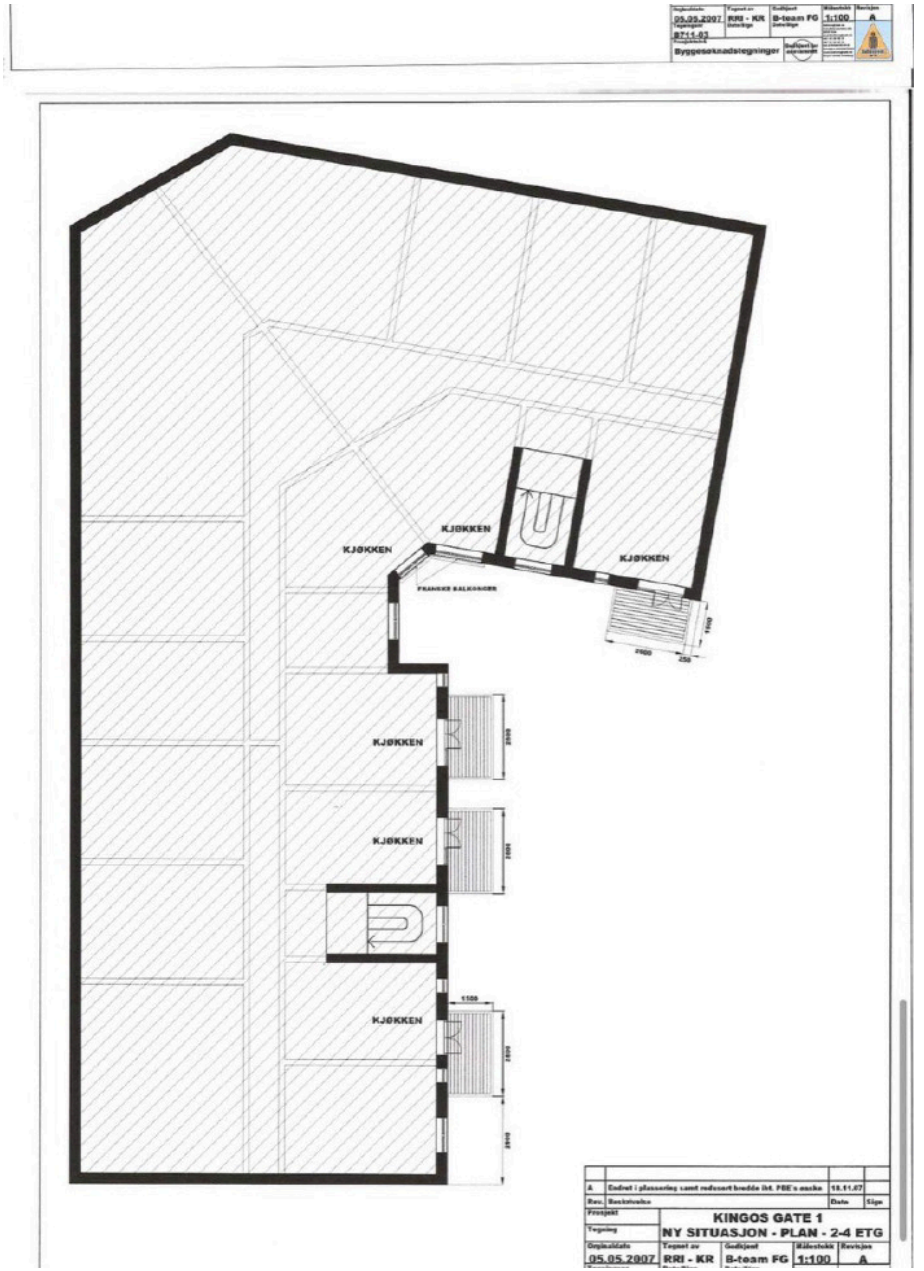
Sak 4.1 Bygging av balkong




HANNA KLINGSTAD
Trondheimsveien 60B
0553 Oslo
Telefon 22 35 15 75
Telefax: 22 35 15 74
Prosjekt: Kingosgate 1
Gnr 219 / Bnr 129
Fasade 1
Som bygget
Konstruksjon
Dato
Skjnr.
PG
Målestokk
1:100
Dato
30.01.04
Tegning nr
211-20


KINGOS GATE 1
NY SITUASJON - FASADE 1
05.05.2007
RRI - KR
B-toom FG
1:100
A
8711-02
Byggesøknadstegninger

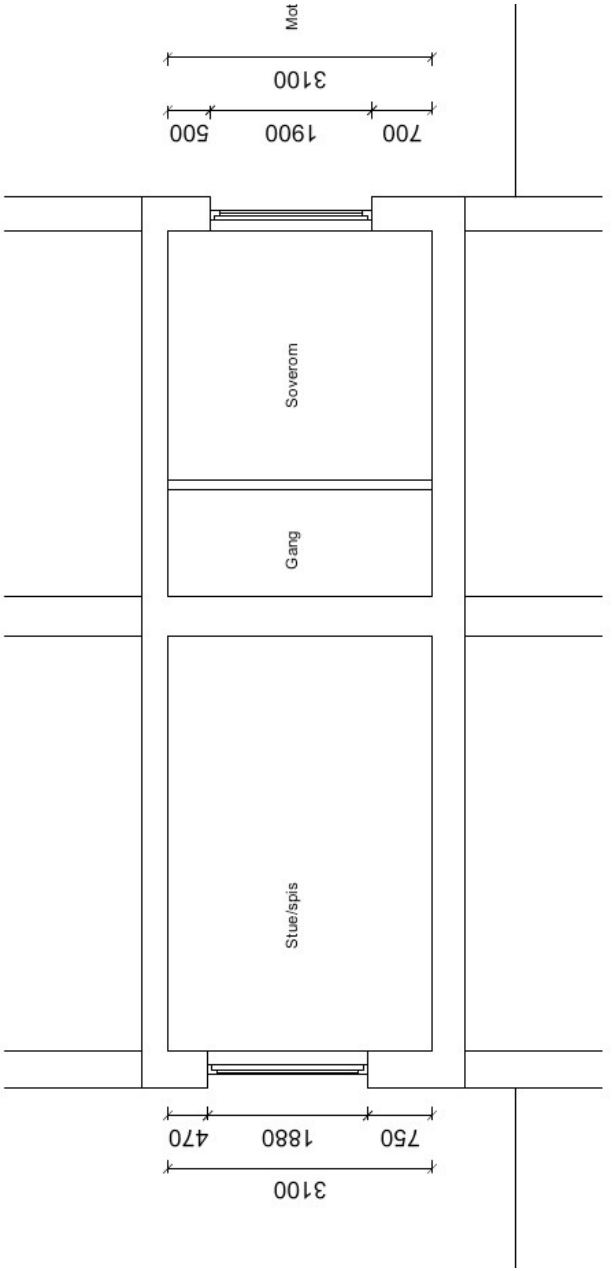

KINGOS GATE 1
NY SITUASJON - FASADE 2
05.05.2007
RRI - KR
B-toom FG
1:100
A
8711-03
Byggesøknadstegninger

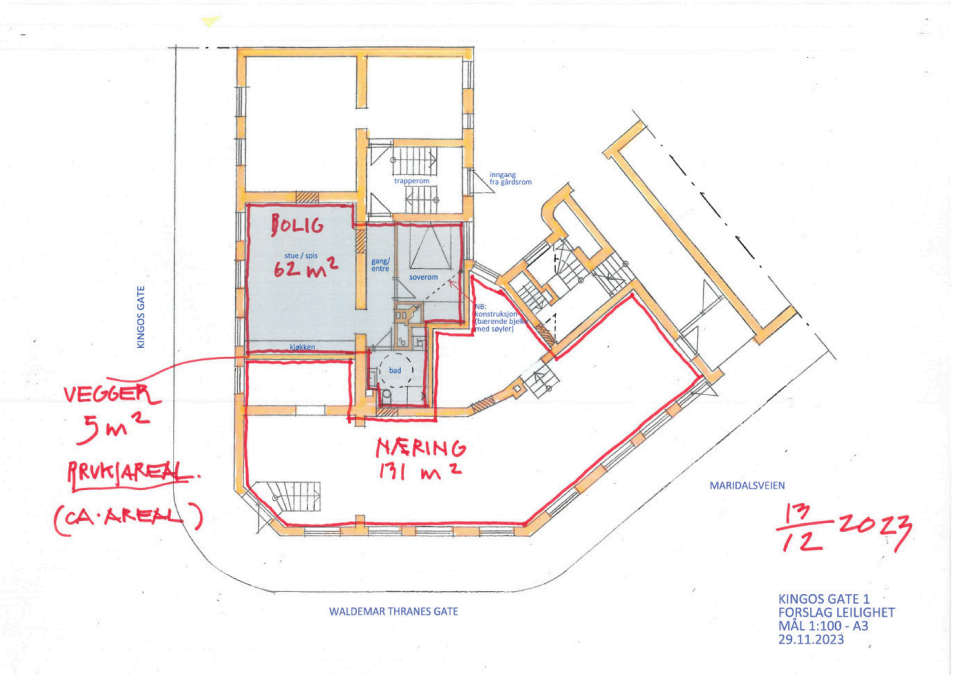


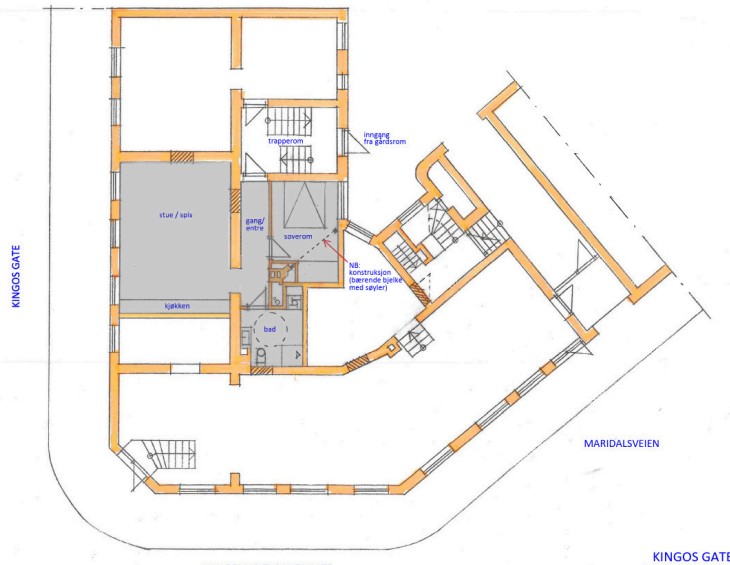
VEDLEGG

Sak 4.2 Seksjonering av 1. etg.

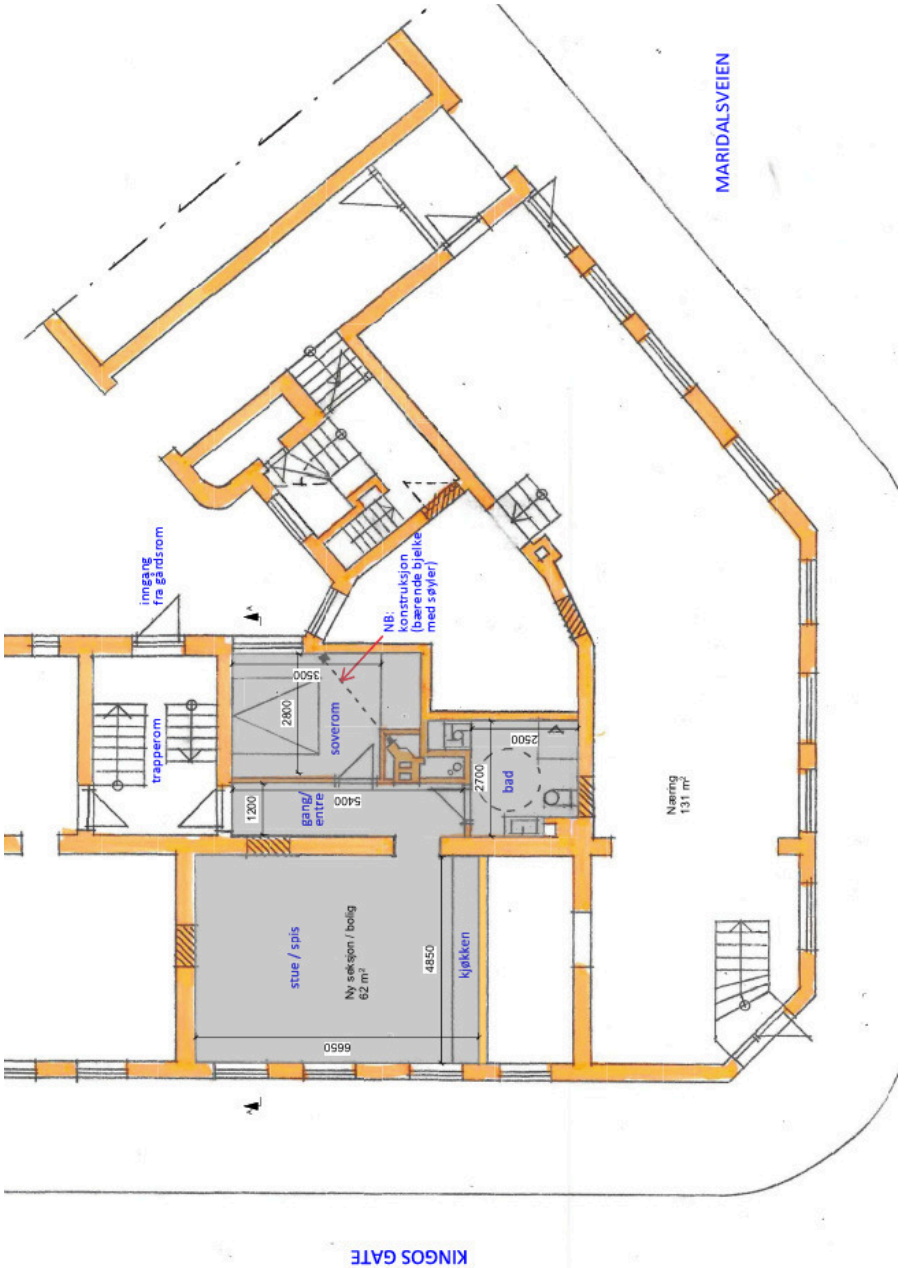


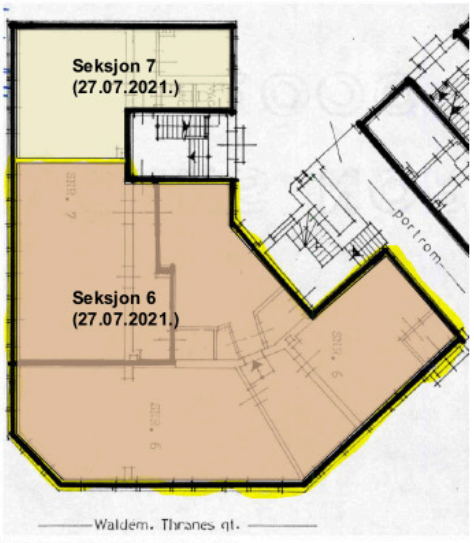

Mot
3100
500
1900
700
Soverom
Gang
Stue/spis
750
1880
470
3100


KINGOS GATE
BOLIG
stue / spis
62 m²
gang/ entre
soverom
trapperom
inngang fra gårdsrom
kjøkken
bad
NÆRING
191 m²
VEGGER
5 m²
BRUKSAREAL
(CA. AREAL)
MARIDALSVEIEN
WALDEMAR THRANES GATE
13/12 2023
KINGOS GATE 1
FORSLAG LEILIGHET
MÅL 1:100 - A3
29.11.2023

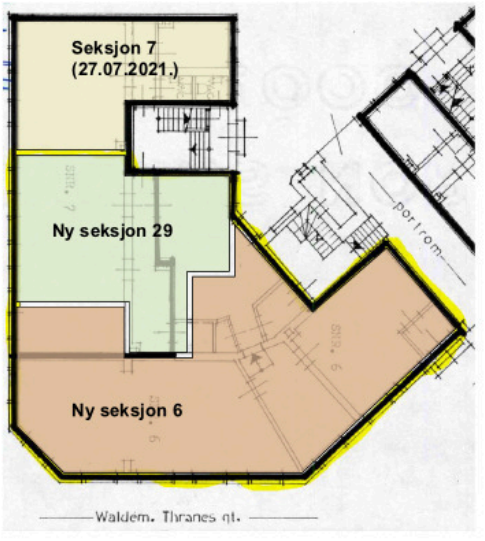


KINGOS GATE 1
FORSLAG LEILIGHET
MÅL 1:100 - A3
29.11.2023

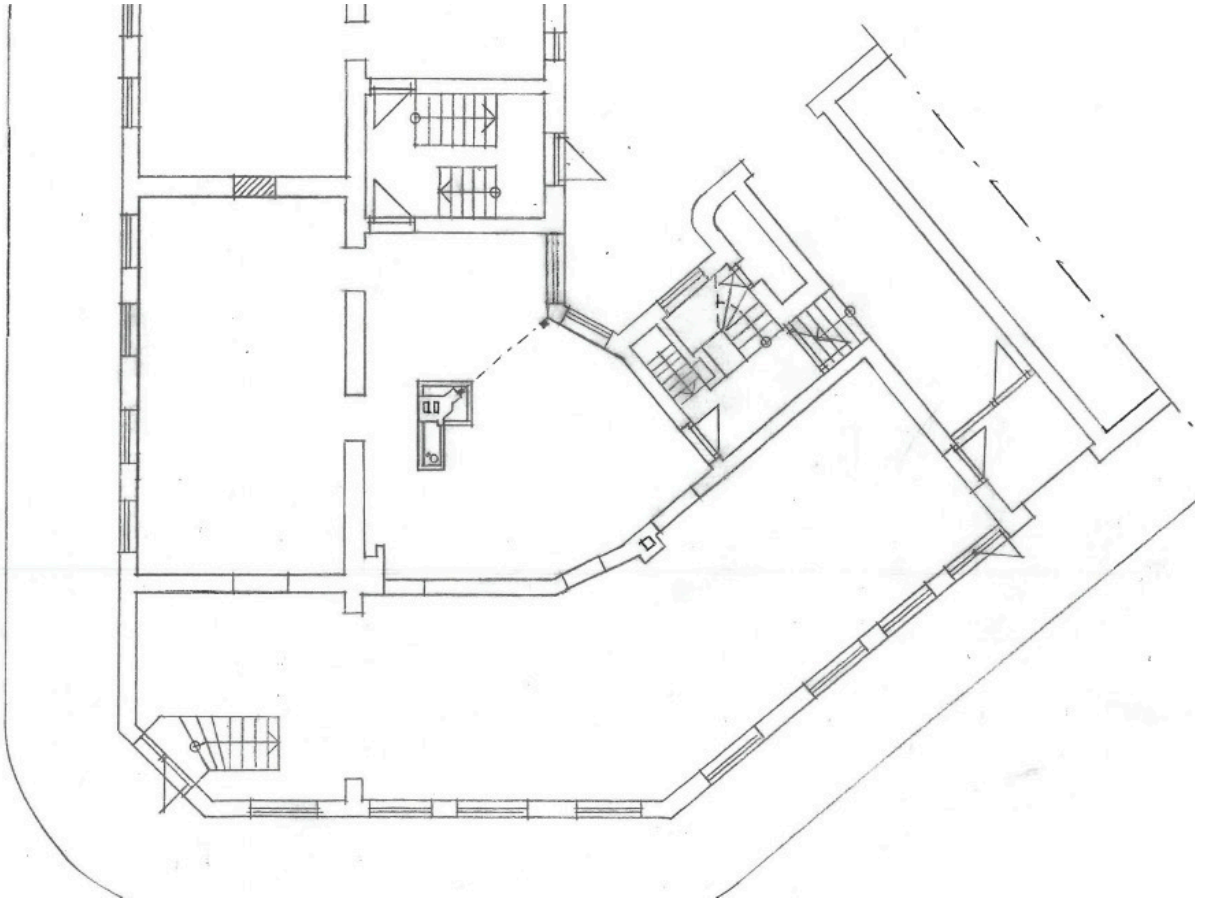




DAGENS SEKSJON 6 OG 7



FORSLAG TIL NY SEKSJON 6 OG 29



Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Fragment AS v/arkitekt Kristoffer Røgeberg	920 345 565		465 45 889
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Hausmanns gate 6	0186	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	219	129	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
6	241258	Svein Bolkesjø Bentzen	220/2176

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
6	N	158	
29	N	62	
		Nevner = 2176	

Dato	Innsenderens underskrift

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 6 overføres til ny seksjon 29. Endring i sameiebrøken, berører kun de nevnte seksjoner.

Ny brøk:
Seksjon 6: 158/2176 (tidligere 220/2176)
Ny seksjon 29: 62 (tidligere 112/2176)

Endringen berører ikke fellesareal, og det vil heller ikke gjøres inngrep i bygningsmassen.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☐ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☐ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☐ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☐ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☐ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☐ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☐ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☐ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6			

Dato	Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo				

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameiseksjon bolig SN = sameiseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 44 onsdag 17.04.2024 kl. 17:00 - OBF sine lokaler i Sandakerveien 64 eller via Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 44

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 7 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anders Carlsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 105 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra seksjonseier om bygging av balkong

Forslag fra Hanna Killingstad og Johanne Killingstad (seksjon 10) om å bygge balkong.

Det vises til vedlagte balkongtegninger i innkallingen. Redegjørelse fra Killingstad på generalforsamling.

Forslaget krever 2/3-flertall, jf. esl. § 49 (2) bokstav a.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at seksjonseier av seksjon 10 gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget forutsettes av at seksjon 10 tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.
- Utbyggerne inngår selv avtale med utførende og betaler direkte til leverandør.
- Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret.

Vedtektene får følgende tillegg:

«Seksjonseier av balkong 10 har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

4.2 Forslag fra seksjonseier om seksjonering av 1. etg.

Forslag fra Svein Bolkesjø Bentzen (seksjon 2, 3 og 6).

Forslag om seksjonering (deling) av seksjon 6.
70 kvm. med inngang oppgang skilles ut til bolig hvorav resterende beholdes til næring.
70 m2 brt (62 m2 boa) seksjoneres ut og resterende 150 m2 brt (131 m2 boa) beholdes til næring.

Det vises til tegninger og søknad om reseksjonering vedlagt innkallingen.

Forslaget krever 2/3-flertall, jf. esl. § 49 (2) bokstav e.

Saken ble behandlet etter sak 4.3. Forslagstiller kom til møtet ved behandling av saken, og det er derfor 12 stemmeberettigede ved votering av denne saken.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt en deling av seksjon 6, slik at 70 m2 brt (62 m2 boa) seksjoneres ut til bolig hvorav resterende 150 m2 brt (131 m2 boa) beholdes til næring.

4.3 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Maridalsveien 44 for kr 5 400,- eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.
Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Saken ble behandlet før sak 4.2.

Vedtak:
Blåberg AS ved Steinar Arild Loven ble enstemmig valgt som revisor for sameiet.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Anders Carlsen

Synne Skålvold ønsker å stille som kandidat til styreleder.

Vedtak:
Synne Skålvold ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Trine Lindstrøm og Karl Erik Aagaard-Nilsen
De stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Trine Lindstrøm og Karl Erik Aagaard-Nilsen ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Erik Vold

Vedtak:
Erik Vold ble valgt som varamedlem for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 17.43.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Synne Skålvold, for 2 år
Styremedlem, Trine Lindstrøm, for 2 år
Styremedlem, Karl Erik Aagaard-Nilsen, for 2 år
Varamedlem, Erik Vold, for 1 år

Protokoll for Sameiet Maridalsveien 44

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Anders Carlsen (sign.)	17.04.2024



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Maridalsveien 44

Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

Tid: mandag 12.08.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til maridalsveien44@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 44

mandag 12.08.2024, kl 17:00 via Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag fra seksjonseiere om bygging av balkong

Forslag fra seksjonseiere av seksjon 9, 15 og 19 om å bygge balkong.
Det vises til vedlagte balkongtegninger.

Forslaget krever 2/3-flertall, jf. esl. § 49 (2) bokstav a.

Forslag til vedtak: Det vedtas at seksjonseiere av seksjon 9, 15 og 19 gis rett til å montere balkong utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget forutsettes av at seksjon 9, 15 og 19 tilslutter seg følgende:

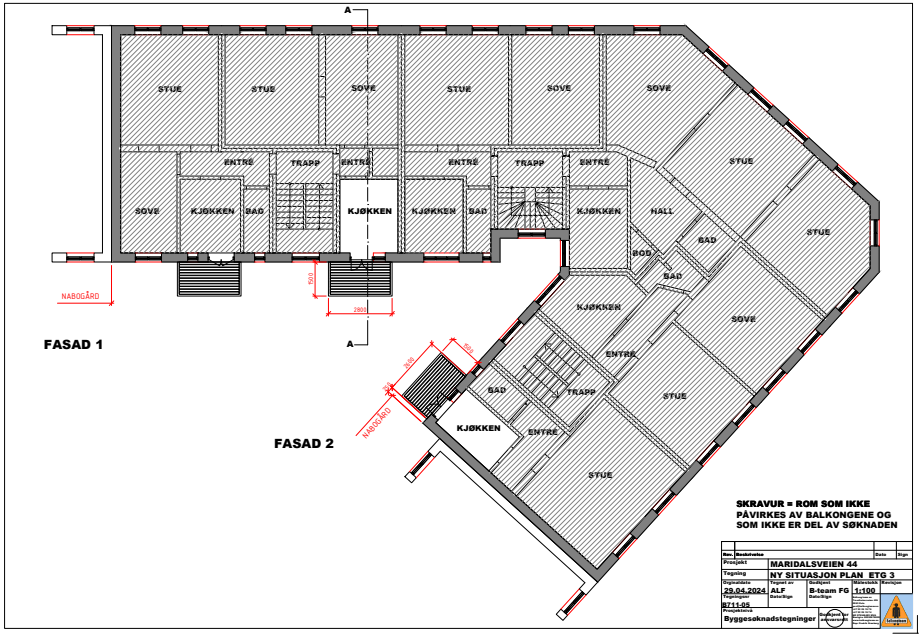
- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.
- Utbyggerne inngår selv avtale med utførende og betaler direkte til leverandør.
- Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret.

Vedtektene får følgende tillegg:

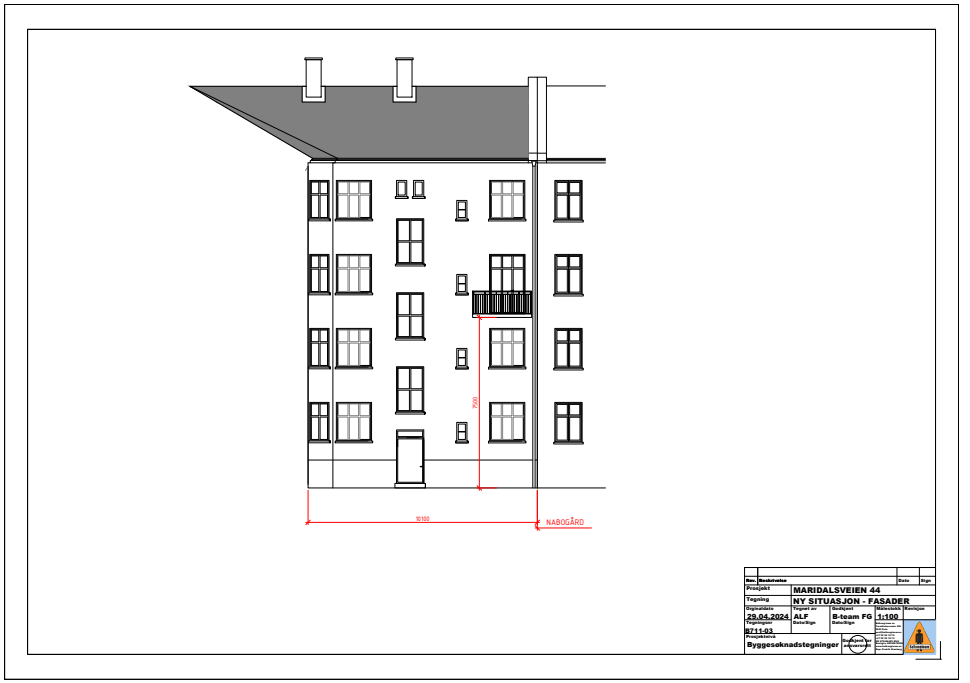
«Seksjonseier 9, 15 og 19 av balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

3. Opplesning og godkjenning av protokoll




A
STUE
STUE
SOVE
STUE
SOVE
SOVE
ENTRE
TRAPP
ENTRE
ENTRE
TRAPP
ENTRE
SOVE
KJØKKEN
BAD
KJØKKEN
KJØKKEN
BAD
KJØKKEN
HALL
STUE
BAD
STUE
BOD
BAD
NABOGÅRD
910
2980
A
FASAD 1
KJØKKEN
SOVE
ENTRE
BAD
TRAPP
STUE
KJØKKEN
ENTRE
STUE
NABOGÅRD
2630
FASAD 2
SKRAVUR = ROM SOM IKKE
PÅVIRKES AV BALKONGENE OG
SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN
Rev. Beskrivelse Dato Sign
Prosjekt MARIDALSVEIEN 44
Tegning NY SITUASJON PLAN ETG 3
Dokumentdato 29.04.2024
Tegnet av ALF
Sjekket B-team FG
Målestokk 1:100
Prosjektnr. 8711-05
Prosjektfase Byggesøknadstegninger


NABOGÅRD
10850
Rev. Beskrivelse Dato Sign
Prosjekt MARIDALSVEIEN 44
Tegning NY SITUASJON - FASADER
Dokumentdato 29.04.2024
Tegnet av ALF
Sjekket B-team FG
Målestokk 1:100
Prosjektnr. 8711-02
Prosjektfase Byggesøknadstegninger



PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Maridalsveien 44 mandag 12.08.2024 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Til stede var 5 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Karl Erik Aagaard-Nilsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag fra seksjonseiere om bygging av balkong

Forslag fra seksjonseiere av seksjon 9, 15 og 19 om å bygge balkong.
Det vises til vedlagte balkongtegninger i innkallingen.
Forslaget krever 2/3-flertall, jf. esl. § 49 (2) bokstav a.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at seksjonseiere av seksjon 9, 15 og 19 gis rett til å montere balkong utenfor vedkommende sin seksjon. Vedtaket forutsettes at seksjon 9, 15 og 19 tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.
- Utbyggerne inngår selv avtale med utførende og betaler direkte til leverandør.
- Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret.

Vedtektene får følgende tillegg:
«Seksjonseier 9, 15 og 19 av balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og det ekstraordinære årsmøtet ble hevet kl. 17.15.

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad
Møteleder

Karl Erik Aagaard-Nilsen
Protokollvitne

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MARIDALSVEIEN 44

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er «Sameiet Maridalsveien 44».

Sameiet består av eiendommen gnr. 219 bnr. 129 i Oslo kommune.

Sameiet består av 28 eierseksjoner, hvorav 7 er næringsseksjoner og 21 er boligseksjoner.

Sist endret 17.04.24

Sameiet består av følgende seksjoner:

SNR: 1 FORMÅL: Næring SAMEIEBRØK: 20/2176	**SNR: 2** FORMÅL: Næring SAMEIEBRØK: 54/2176	**SNR: 3** FORMÅL: Næring SAMEIEBRØK: 70/2176	**SNR: 4** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 61/2176
SNR: 5 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 60/2176	**SNR: 6** FORMÅL: Næring SAMEIEBRØK: 162/2176	**SNR: 7** FORMÅL: Næring SAMEIEBRØK: 112/2176	**SNR: 8** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 84/2176
SNR: 9 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 36/2176	**SNR: 10** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 82/2176	**SNR: 11** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 115/2176	**SNR: 12** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 71/2176
SNR: 13 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 54/2176	**SNR: 14** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 61/2176	**SNR: 15** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 60/2176	**SNR: 16** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 72/2176
SNR: 17 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 115/2176	**SNR: 18** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 71/2176	**SNR: 19** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 54/2176	**SNR: 20** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 61/2176
SNR: 21 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 60/2176	**SNR: 22** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 72/2176	**SNR: 23** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 115/2176	**SNR: 24** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 71/2176
SNR: 25 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 54/2176	**SNR: 26** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 107/2176	**SNR: 27** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 113/2176	**SNR: 28** FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 109/2176

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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. Jf. imidlertid pkt. 4.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4.1 Vedlikeholdsansvar for takterrasse i snr. 26.

Seksjon nummer 26 har alt vedlikeholdsansvar inn til bærende konstruksjon for sin takterrasse. Eventuelle lekkasjer fra takterrassen må utbedres omgående. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

4.2 Vedlikeholdsansvar for balkong i snr. 10

Seksjonseier av balkong 10 har det fulle vedlikeholdsansvaret for balkongene – herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.

5. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

En seksjon kan ikke deles.

Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning eller oppløsning av sameiet, ei heller har en sameier forkjøpsrett.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e) etter sameierbrøken(e).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

7. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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 en 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 seksjonseierne.

8.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31. Sameierne har panterett for inntil kr 5 000,- i hver sameiepart.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 44

Sist endret i årsmøte 13. mai 2020.

Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Ytre orden

1. Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.
2. Gjenstander som tilhører beboerne måt ikke oppta plass i trappeoppganger eller felles kjeller og loftsrom.
3. Enhver forurensning av bakgården, portrom og trappeoppgang, felles kjeller- og loftsrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
4. Det er beboerens eget ansvar å bekoste bortkjøring av avfall som ikke hører hjemme i avfallsbeholderne.
5. Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.
6. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst

Indre orden

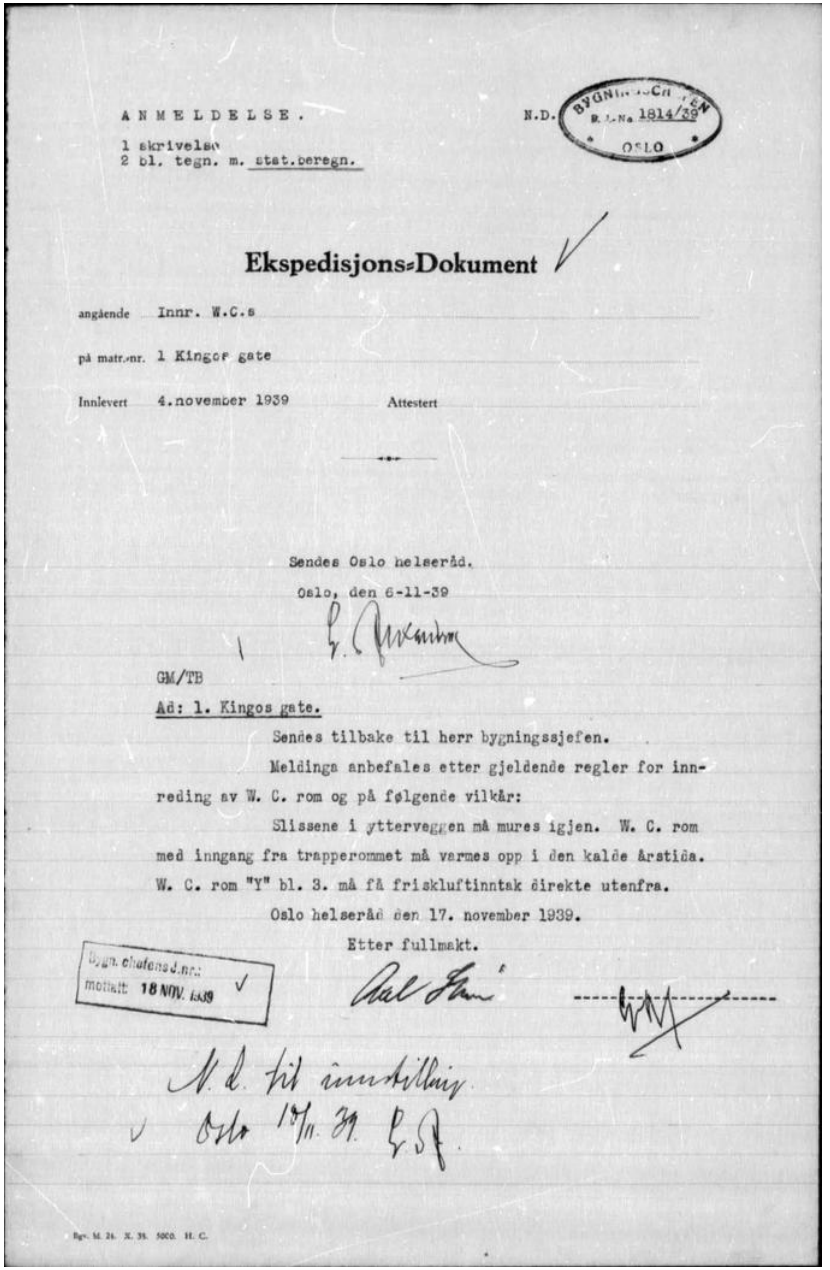
1. Det skal holdes vanlig ro i seksjonen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.
2. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet.
3. Det er forbudt å fjerne eller flytte bærevegger uten styrets godkjenning.

Ansvar

1. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og evt. leietaker og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene.

Endring av ordensreglene

1. Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.



ANMELDELSE.

1 skrivelse
2 bl. tegn. m. stat.beregn.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.-No. 1814/39 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 1 Kingos gate

Innlevert 4.november 1939 Attestert

Sendes Oslo helseråd.
Oslo, den 6-11-39

GM/TB

Ad: 1. Kingos gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter gjeldende regler for innreding av W. C. rom og på følgende vilkår:

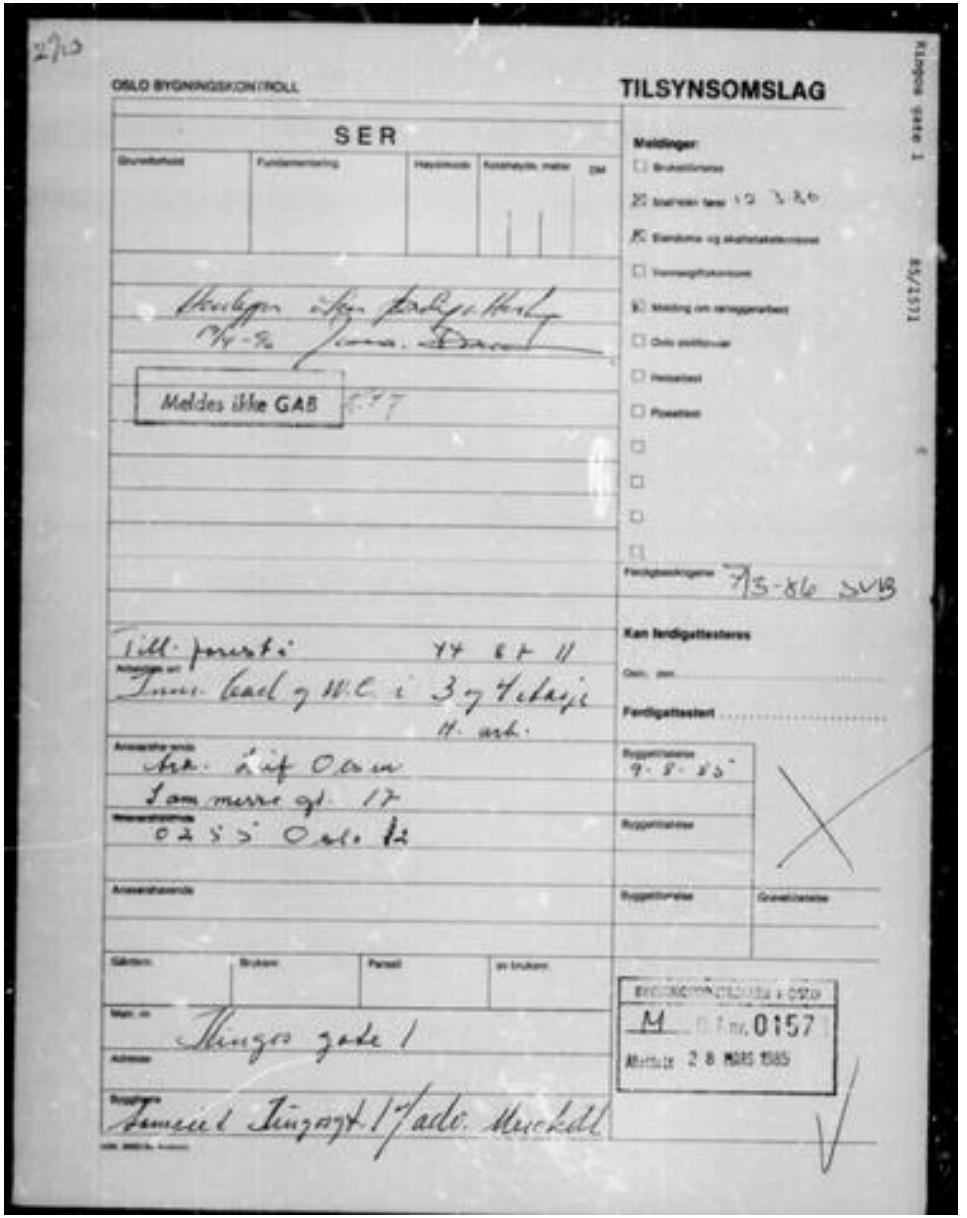
Slissene i ytterveggen må mures igjen. W. C. rom med inngang fra trapperommet må varmes opp i den kalde årstida. W. C. rom "Y" bl. 3. må få friskluftinntak direkte utenfra.

Oslo helseråd den 17. november 1939.

Etter fullmakt.

Bygn. chefens d.nr.: mottatt 18 NOV. 1939

N.d. til innstilling.
Oslo 17/11. 39.



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold | Fundamentering | Høydekurs | Kotehøyde, meter DM

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Midlertidig tatelse 12 3 86
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannregulantkontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsetilsyn
- ☐ Plassetaten
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbefaringsdato 7/5-86 SVB

Kan ferdigattesteres
Dato, sign.

Ferdigattestert

Byggemeldelse 9.8.85

Byggetillatelse

Byggetillatelse | Gravetillatelse

Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr.

Navn på tiltak: Tilbygg

Adresse: Tilbygg gate 1

Byggested: Tomtested Tilbyggt. 1/gate. Merkelt

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M nr. 0157
Mottatt 28 MARS 1985

Tillatelse for: 44 61 11
Innr. bad og W.C. i 3 og 4 etasje
11. mrk.

Ansvarshavende: Arr. Leif Olsen
Tomm mørre gt. 17
0253 Oslo 2

Ansvarshavende

Tilbygg gate 1

Tomtested Tilbygt. 1/gate. Merkelt

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innredning dusj i 4.etg.**

Arbeidet: **Kingos gate 1**	Matr.nr.	J.nr. **84/867**

Byggherre:
Ingerid Jansen
Kingos gate 1
0457 OSLO 4

Ansvarshavende:
D.s.

OS/BS

Dato: 27.november 1985.

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

For bygningssjefen

Ole Sandnæs
Bygningsinspektør
Ole Sandnæs
overingeniør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Samelet Kingosgt. 1
Kingosgt. 1

0255 OSLO

Rygn, Ola
Økernliveien 6 B

0684 OSLO

Arki nr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
860105037	92/318920	Pål J. Engebretsen	21. september 1992

Arbeidssted : 219/0129 Kingos gate 1
Byggherre : Samelet Kingosgt. 1, 0457 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV LOFT -

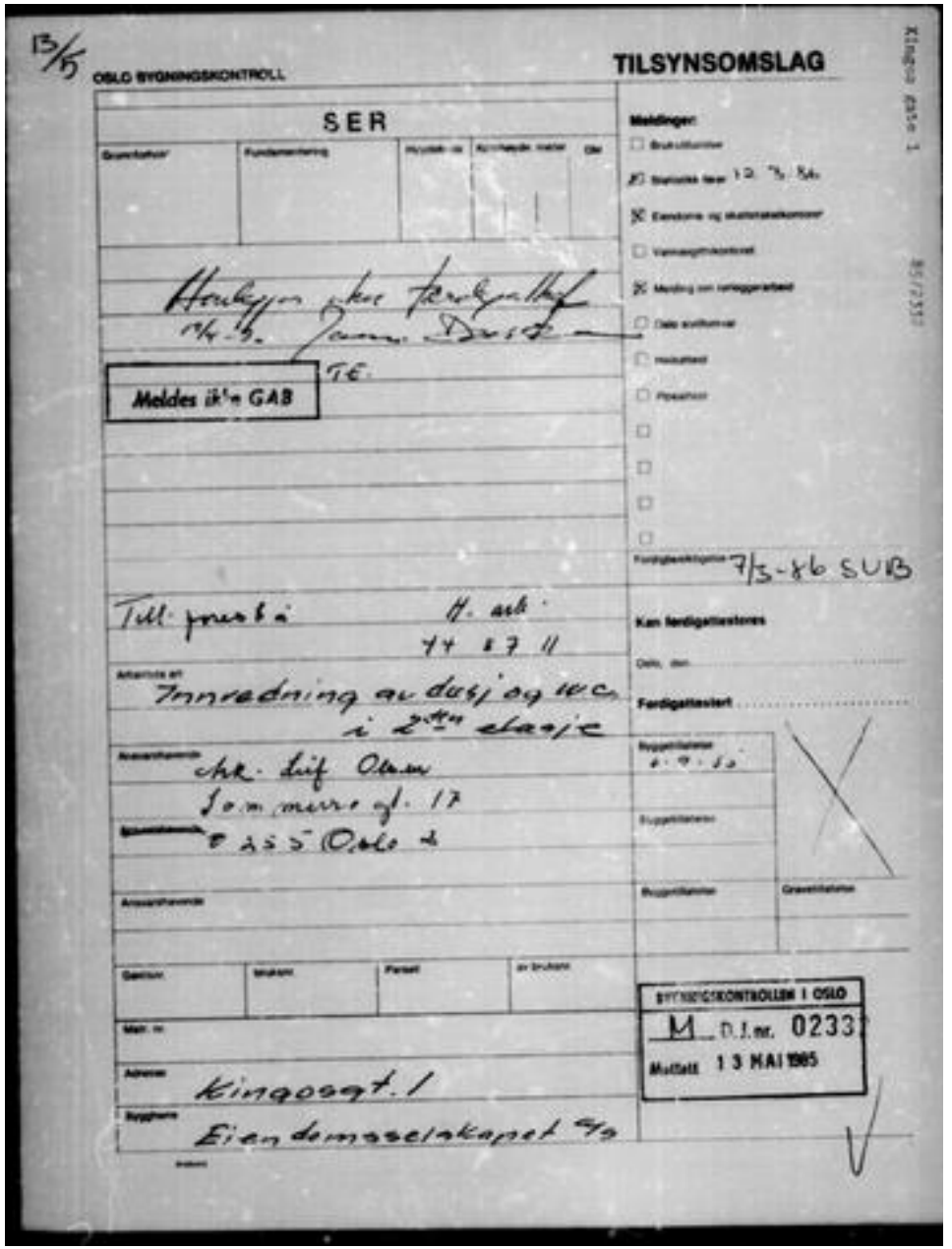
FERDIGATTEST

På grunnlag av at utomhusarealene er opparbeidet i samsvar med innkommet utomhusplan mottatt 20.07.92, samt at gjenstående mangler i brev av 25.03.91 er etterkommet, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Haugo
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I



13/5

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Kingos gate 1

SER

Grunnforhold | Fundamentering | Murtykkelse cm | Kjellerhøyde meter | Diverse

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Sluttattest fører 12 / 3 / 86
- ☒ Eiendoms- og skjøtemålskontroll
- ☐ Vannavgiftskontroll
- ☒ Melding om ferdigattest
- ☐ Gate- avstillinger
- ☐ Heistattest
- ☐ Piperattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Hovedgyn. ikke ferdigattest 14.5. Jann Davis

TE

Meldes ikke GAB

Ferdigattest 7/3-86 SUB

Kan ferdigattestores

Dato, sign.

Ferdigattestert

Till. gnr. 8 i H. arb. 74 17 11

Arbeidets art: Innredning av dusj og WC i 2. etasje

Rammetillatelse 4.9.85

Arbeidsansvarlig: Ark. Ulf Olsen, Sommersgt. 17, 0255 Oslo 2

Byggetillatelse

Ansvarsområde

Byggetillatelse | Gravetillatelse

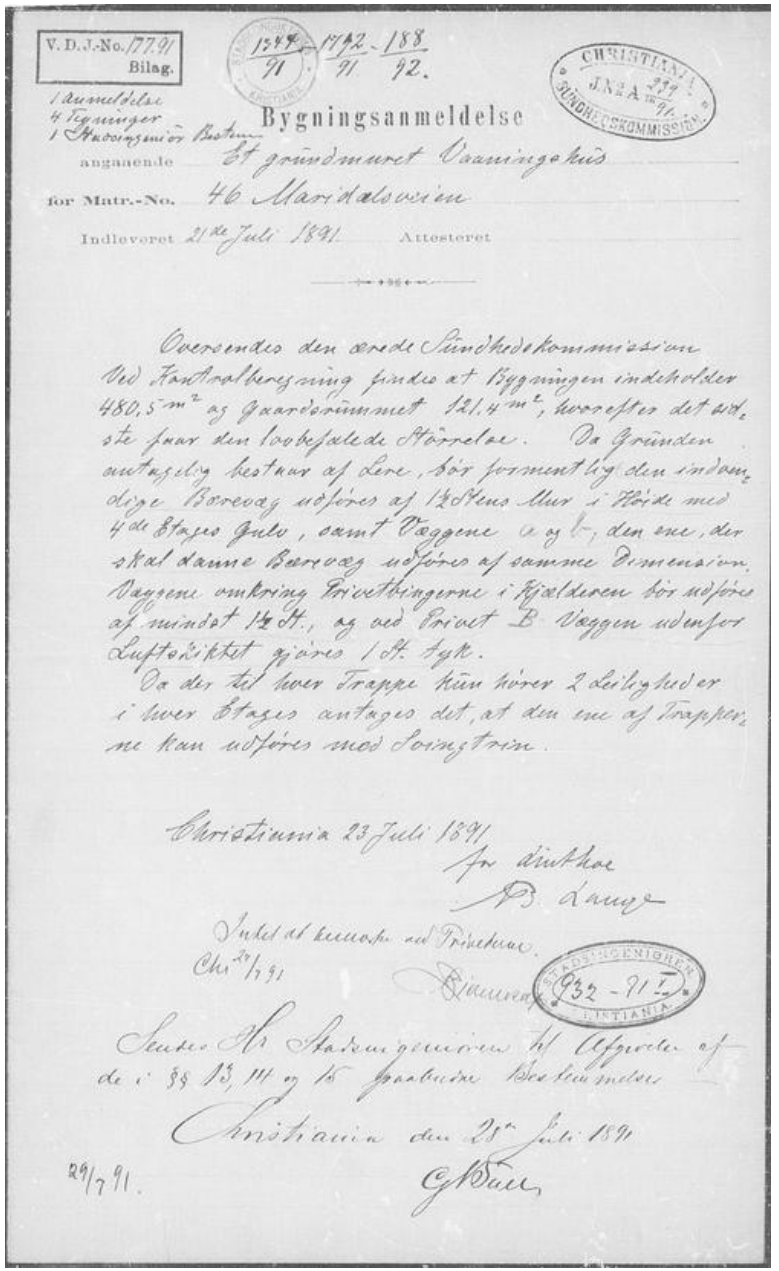
Gatenr. | Bruksnr. | Festenr. | av bruksnr.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.I.nr. 0233
Mottatt 13 MAI 1985

Matr. nr.

Adresse: Kingosgt. 1

Byggherre: Eiendomsselskapet A/S



V. D. J.-No. 1771
Bilag.

1349/91 1742-188/91 92.

CHRISTIANIA JNLA 1891 SUNDHEDSKOMMISSION

1 anmeldelse
4 Tegninger
1 Stedsmiõr Bestem

Bygningsanmeldelse

angaaende Et grundmuret Baaningshus

for Matr.-No. 46 Maridalsveien

Indleveret 21de Juli 1891 Attesteret

Oversendes den ærede Sundhedskommission
Ved Kontrolberegning findes at Bygningen indeholder 480,5 m² og Gaardsrummet 121,4 m², hvorefter det altsaa staar paa den lovbefalede Størrelse. Da Grunden antagelig bestaar af Lere, bør fornemlig den indadgaaende Bareovn udføres af 1½ Stens Mur i Høide med 4de Etages Gulv, samt Væggene a og b, den ene, der skal danne Bareovn udføres af samme Dimension. Væggene omkring Trappeaabningerne i Kjælderen bør udføres af mindst 1½ St., og ved Trappet B Væggen udenfor Luftskjæret gjøres 1 St. tyk.
Da der til hver Trappe kun hører 2 Leiligheder i hver Etages antages det, at den ene af Trapperne kan udføres med Sandstrøm.

Christiania 23 Juli 1891
for dinthoe
P. B. Aarup

Indsat af kommunens Brandvæsen.
Chra 29/7 91
Bjerregaard

BRANDVÆSENIGHEDEN 932-91 CHRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania den 28de Juli 1891
C. J. Bull

29/7 91.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3 3
0251 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2022
	202215941 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby Ebbestad	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 44A	Eiendom:	219/129/0/0
Tiltakshaver:	AUDUN JØRSTAD LILLEKJENDLIE	Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Maridalsveien 44 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkong og bruksendring av bod til bolig, mottatt 09.12.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202215941			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	16.08.2022	1/9
Plan og snitt	E02	31.10.2022	1/13
Fasade	E01	31.10.2022	1/14

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby Ebbestad - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AUDUN JØRSTAD LILLEKJENDLIE, Maridalsveien 44A, 0458 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 08.04.2020

Deres ref.: INGER HAMRE RAMSFJELL | Vår ref.: 201912358-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 44C	Eiendom:	219/129/0/0
Tiltakshaver:	ERIK VOLD	Adresse:	KINGOS GATE 1 C, 0457 OSLO
Søker:	RAMSFJELL ARKITEKTER AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest
Maridalsveien 44 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for takterrasse, mottatt 16.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201912358			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	11.04.2019	1/9
Snitt	E06	11.04.2019	1/17
Fasade	E09	11.04.2019	1/18
Plan 5. etasje	E03	20.08.2019	6/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ERIK VOLD, KINGOS GATE 1 C, 0457 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 14.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201309494-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KINGOS GATE 1B	Eiendom:	219/129/0/0
Tiltakshaver:	Ullern Boligutvikling AS	Adresse:	Postboks 3052, 0207 OSLO
Søker:	Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KINGOS GATE 1 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.01.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309494

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart			1/10
Eksisterende plan og fasade			1/12
Nye planer	YS-352-110	19.06.2013	1/13
Plan 1. etasje som viser endringer			7/6

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

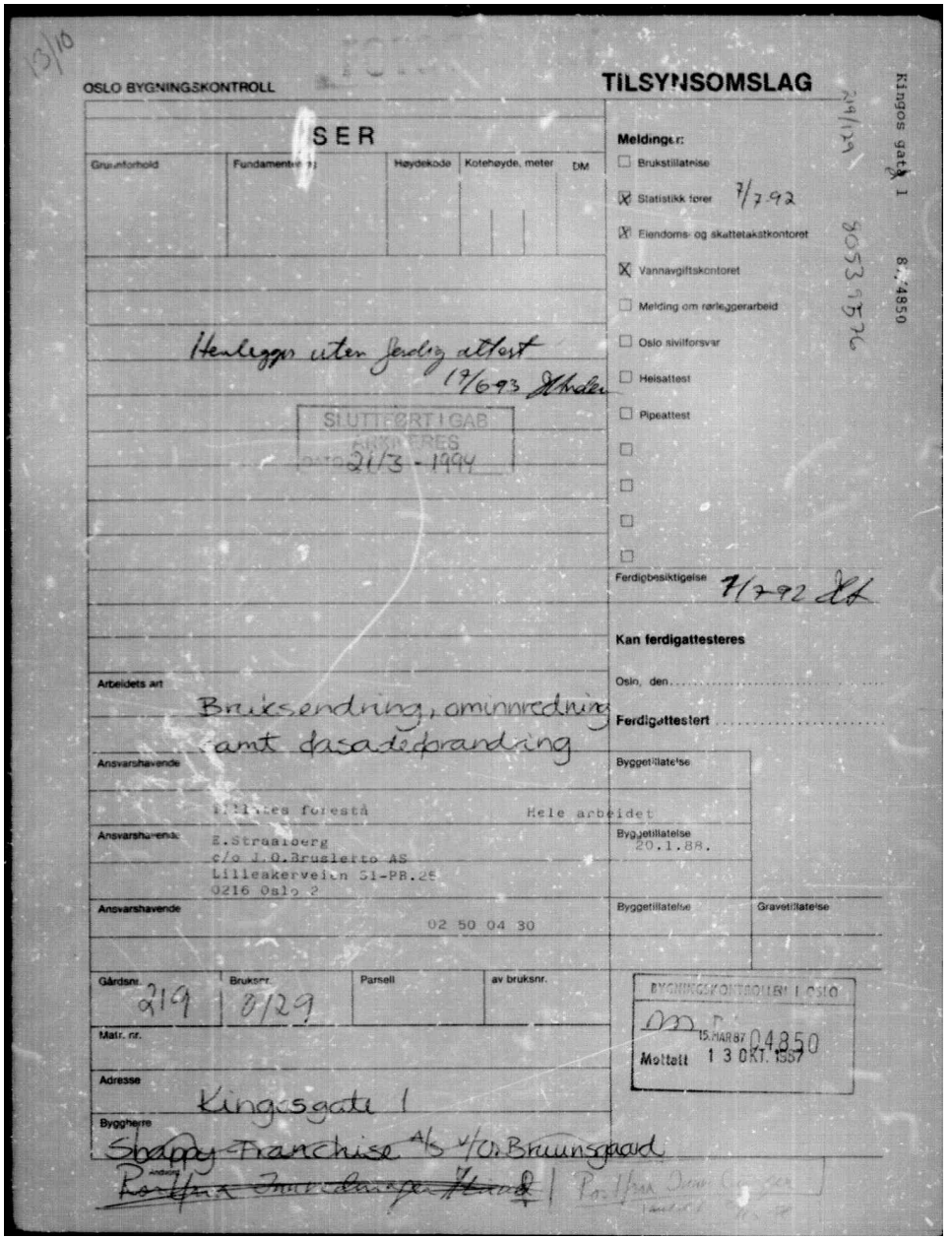
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.02.2014 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Ullern Boligutvikling AS, Postboks 3052, 0207 OSLO, kim@ba5.no



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Kingos gate 1 8.4850

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 7/7 92
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

29/12 8053 9776

Henlegges uten ferdig attest 19/693 [illegible]

SLUTTFØRT I GAB
SKAL IKKE FERES
DATO 21/3 - 1994

Ferdigbesiktigelse 7/7 92 [illegible]

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Bruksendring, ominnredning samt fasadeforandring

Byggetillatelse

Ansvarshavende: Hilles forestå — Hele arbeidet

Ansvarshavende: E.Straaberg c/o I.O.Brusletto AS Lilleakerveien 51-PB.25 0216 Oslo 2

Byggetillatelse 20.1.88.

Ansvarshavende: 02 50 04 30

Byggetillatelse | Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
219	8/29		

Matr. nr.

Adresse: Kingosgate 1

Byggherre: Shoppy Franchise A/S v/O.Brunsgaard

~~Postnr. Poststed~~

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
15. MAR 87 04850
Mottatt 13 OKT. 1987

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Bruksendring fra bolig
til kontor i 1.etg
Arbeidets art

Adresse	Matr.nr.	Løpenr.
Ringsgt. 1		79/3896

Tiltakshaver | Ansvarshavende

Adventistsamfunnets Eiendoms-
selskap
v/ Tom Stabe & Co. A/S
Bygdøy allé 63

Oslo 2

PMB/TS

Dato
18. mai 1981

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

Forbehold:

Midlertidig mot tinglest erklæring.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible]

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Bruksendring fra bolig til kontor
Arbeidets art

Adresse	Matr.nr.	Jnr.
Kingos gate 1.		~~80/1092~~

Byggherre
Adventistsamfunnets Eiendomsselskap,
v/ Tom Stabe & Co. A/S,
Fred Olsens gate 11,
Oslo 1.

Ansvarshavende

PMB/BS

Dato
3.september 1982.

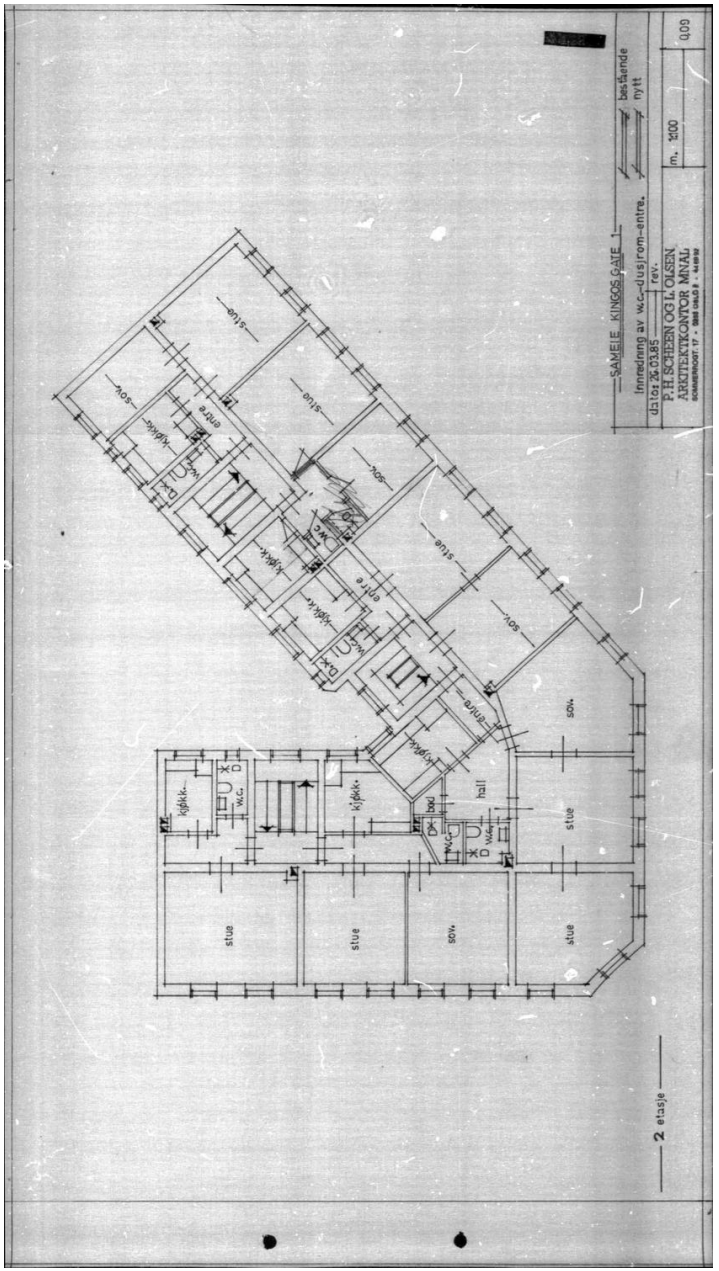
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

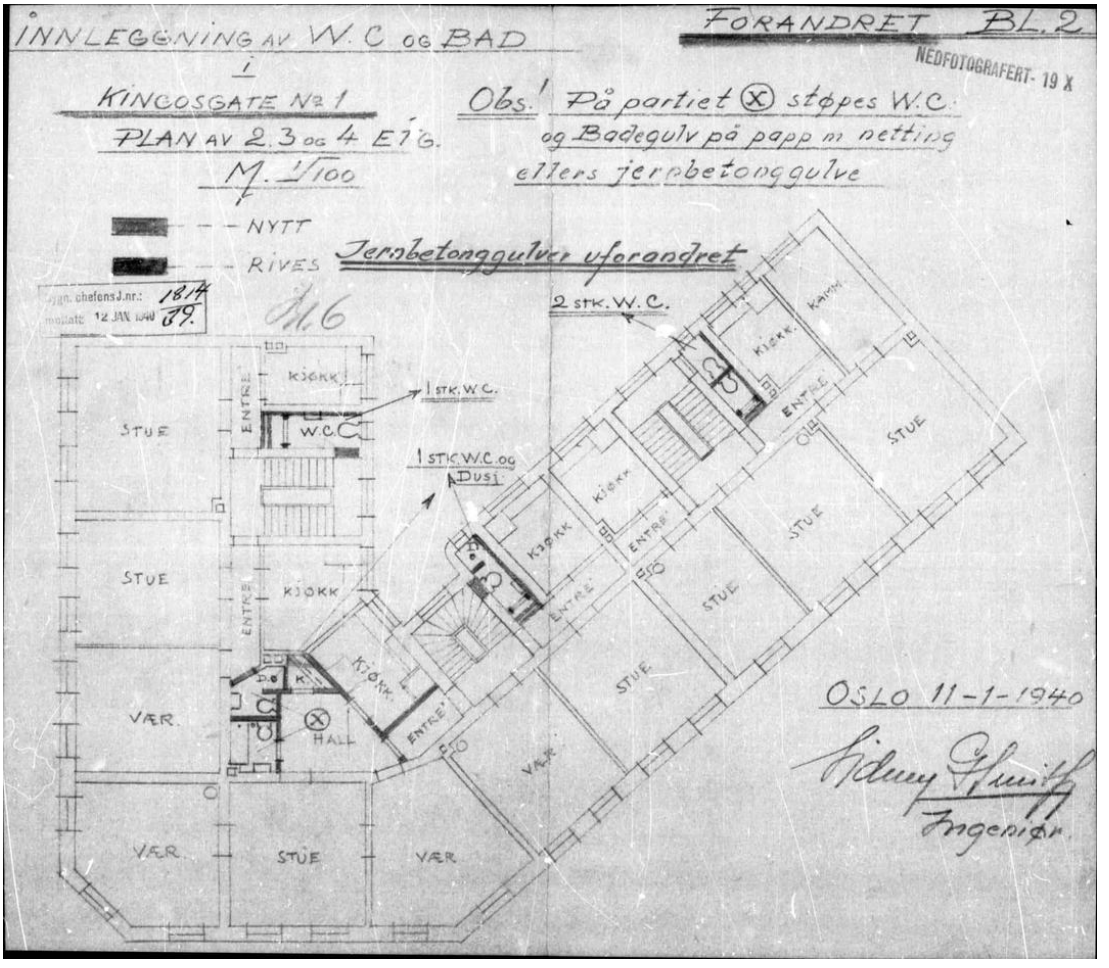
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

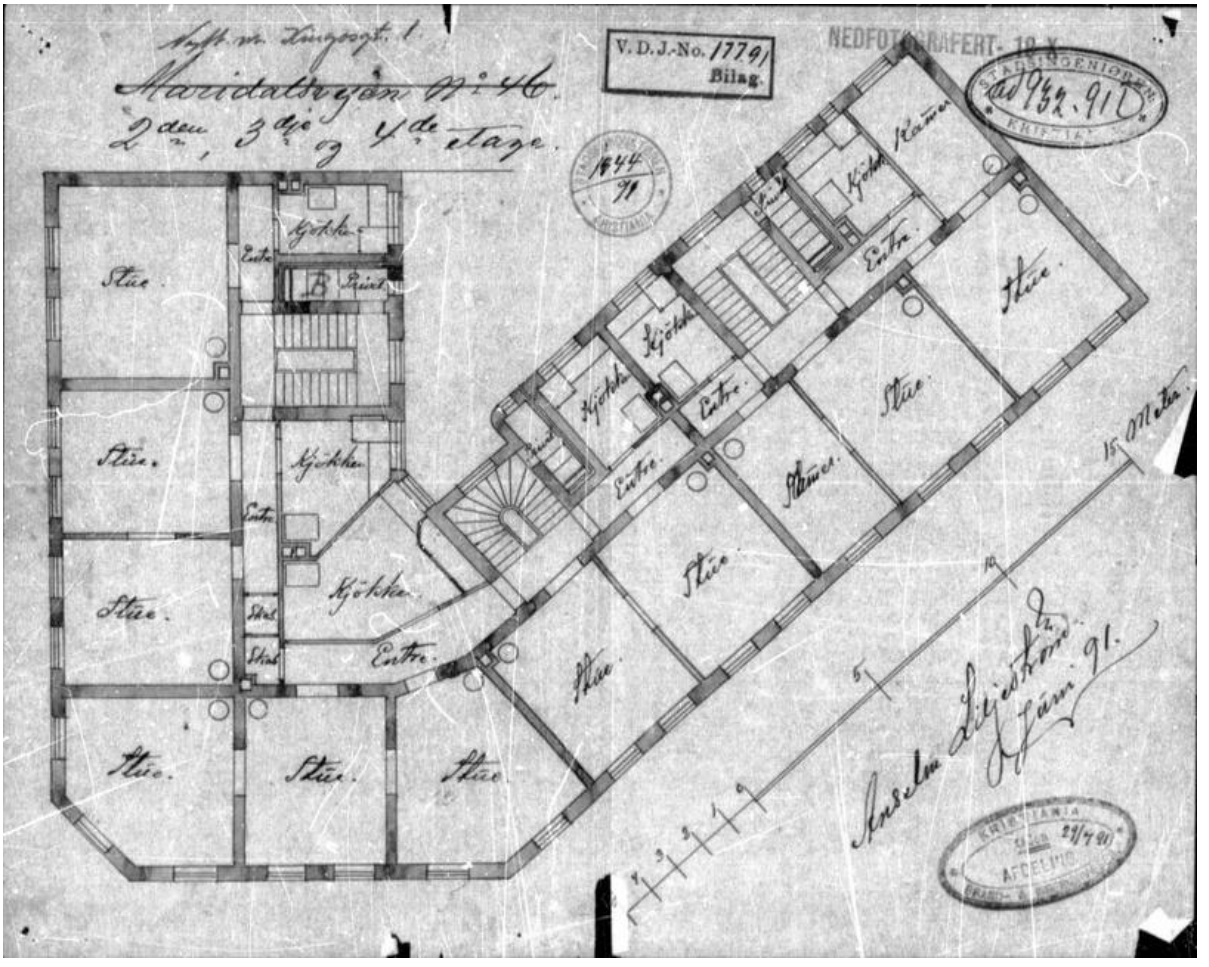
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

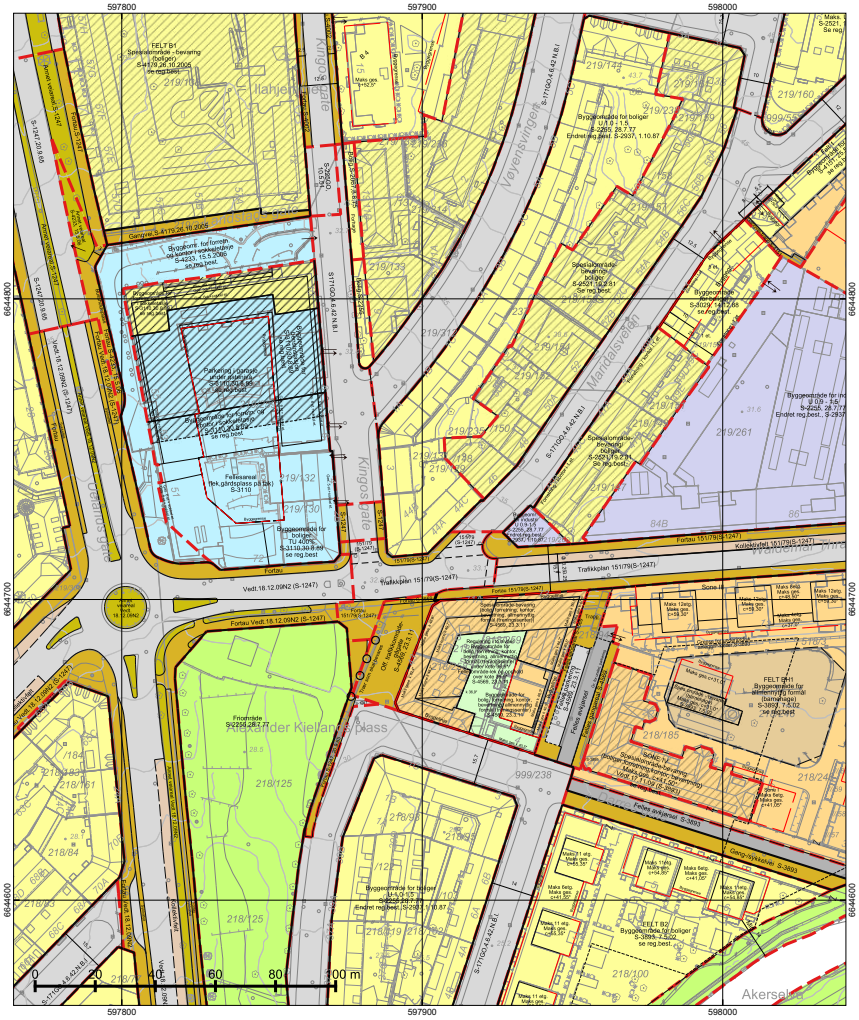
Id. C-14. ANDVORD.


SAMEIE KINGOS GATE 1
Innredning av w.c.-dusjrom-entre.
dato: 26.03.85
rev.
P.H. SCHEEN OG U. OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
m. 1:100
009
bestående
nytt
2 etasje
stue
sov.
entre
kjøkk.
w.c.
bad
hall


INNLEGGNING AV W.C OG BAD
I
KINGOSGATE Nº 1
PLAN AV 2. 3 OG 4 ETG.
M. 1/100
FORANDRET BL. 2
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Obs.! På partiet ⊗ støpes W.C. og Badegulv på papp m netting ellers jernbetonggulve
NYTT
RIVES
Jernbetonggulver uforandret
Bygn. chefens J.nr.: 1814
mottatt 12 JAN 1940 89.
16
2 STK. W.C.
1 STK. W.C.
1 STK. W.C. OG DUSJ
KJØKK.
ENTRE
W.C.
STUE
VÆR.
HALL
OSLO 11-1-1940
Ingeniør.


KJØKKEN
KJØKKEN
KJØKKEN
FRANSKE BALKONGER
1500
3400
200
KJØKKEN
3000
KJØKKEN
3000
KJØKKEN
1500
3000
3000
Revisjon
Beskrivelse
Dato
Sign
Prosjekt
KINGOS GATE 1
Tegning
NY SITUASJON - PLAN - 2-4 ETG
Orginaldato
05.05.2007
Tegnet av
RRI - KR
Dato/Sign
Godkjent
B-team FG
Dato/Sign
Målestokk
1:100
Revisjon
Tegningsnr
B711-01
Prosjektnivå
Byggesøknadstegninger
Godkjent for ansvarsrett
2-9


Kjøkken
Entre
Stue
Kjøkken
Entre
Stue
Kjøkken
Entre
Stue
Kjøkken
Entre
Stue
Stue
Stue
Kjøkken
Entre
Stue
Kjøkken
Entre
Stue
Kjøkken
Entre
Stue
Stue
Stue
Stue
15.077 Meter
Anselm Lysgaard
Januar 91.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 324031/ 86498492
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 44A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/129

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

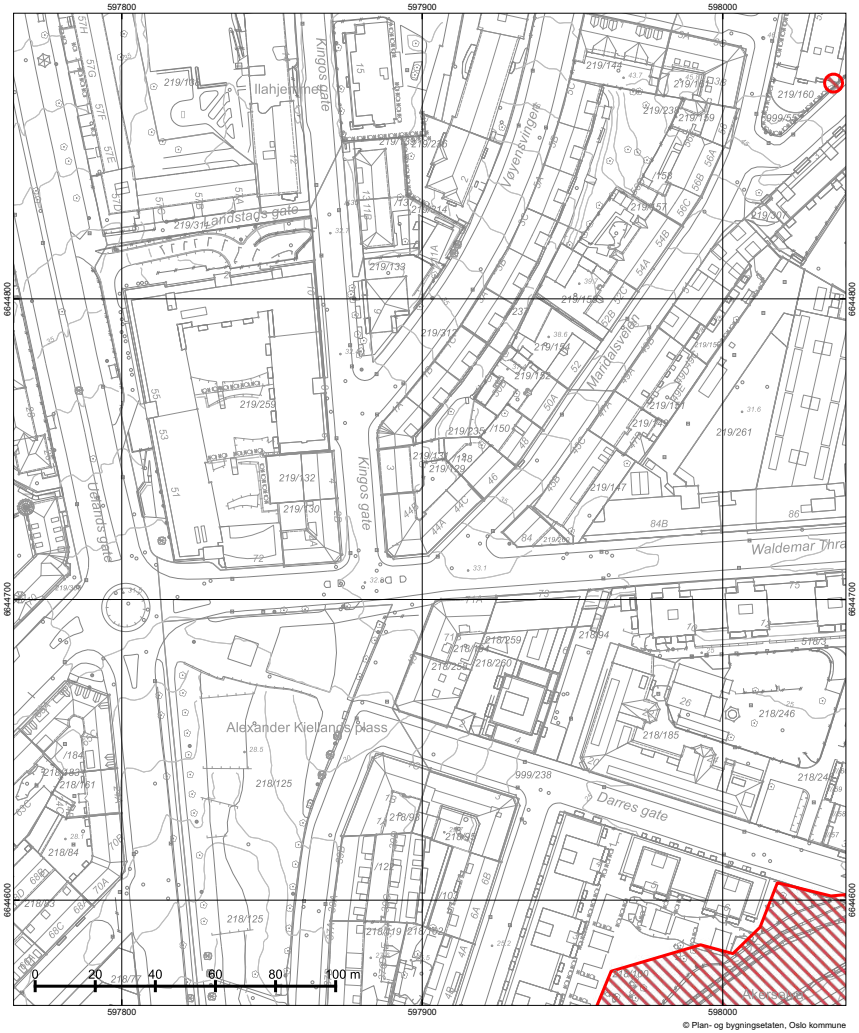
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

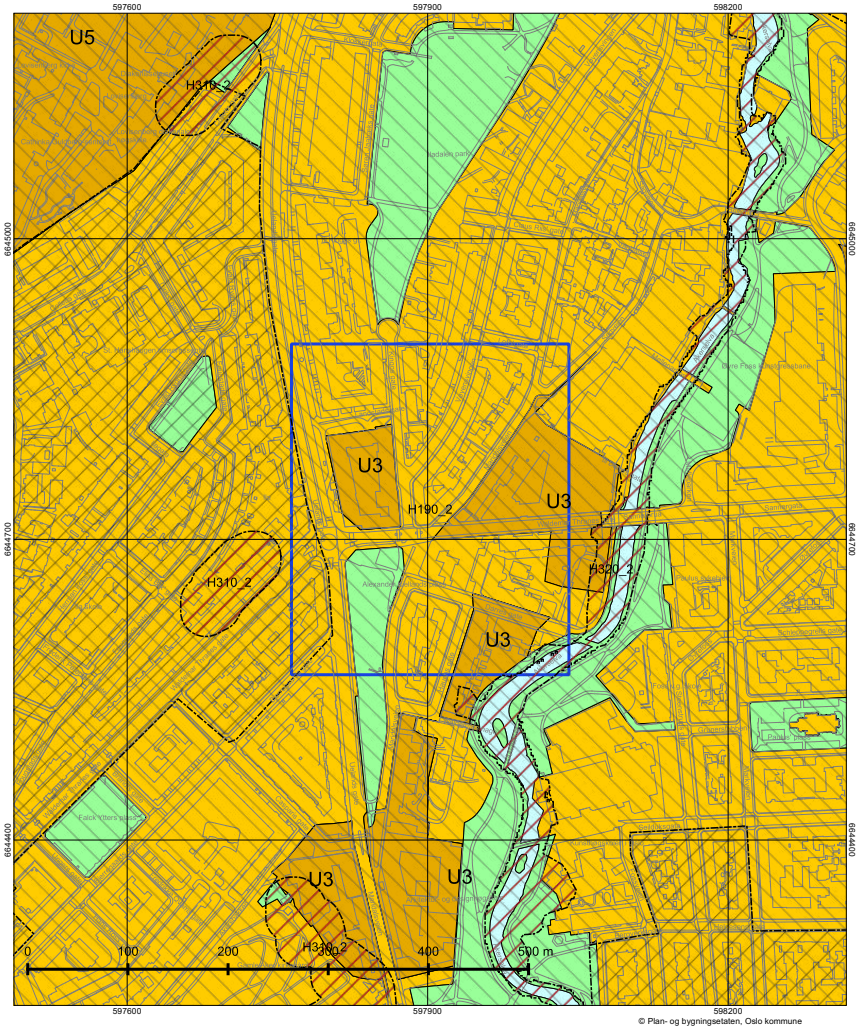
Dato: 16.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 324031/ 86498492
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 44A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/129

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 324031/86498492
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

15179

Forslag til endret reguleringsplan for kryssene Chr. Michelsens gate X Fagerheimgata X Sannergata, Sannergata og Waldemar Thranes gate X Uelands gate.

15179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.05.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197903020
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-179GO, S-171GO, S-1247, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Maridalsveien 44A

Nabolaget Iladalen - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	535 elever, 23 klasser	10 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	22 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	16 min 1.1 km

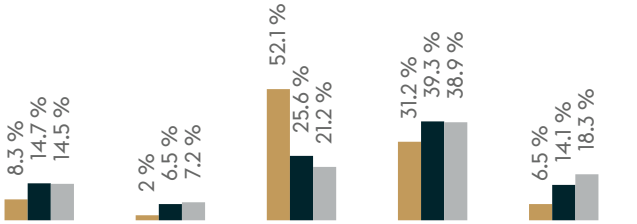
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	2 min 0.1 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass	Linje 5	23 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	6 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	68 barn	7 min 0.5 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	1 min
Sagene skole	5 min
SATS Ila	2 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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 hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0348/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 44A 0458 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 129, snr 10 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no