

Maridalsveien 205



Velkommen til

Maridalsveien 205



Salgsoppgaven produsert 18. oktober 2024

BJØLSEN

Optimal & svært pen hjørneleilighet med vestvendt balkong og utsikt.
Vv og internett. Heis. Mulighet for leie av p-plass

Prisantydning	4 250 000,-
Fellesgjeld	636 311,-
Omkostninger	24 088,-
Totalpris	4 910 399,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 361,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	46 kvm
Etasje	5

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1940

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no
Megler 2	Maren Tostrup
Telefon	450 66 788
E-post	m.tostrup@nordvikbolig.no




A MAN & HIS CAR
ROYAL OAK



Kort fortalt

- En godt utnyttet og optimal hjørneleilighet med store vindusflater, solrik balkong og usjenert beliggenhet. Leiligheten ligger i et attraktivt og skjermet område på Bjølsen med kort vei til Nydalen/Storo, Akerselva, Voldsløkka og umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon.

- I leiligheten er hver kvadratmeter utnyttet til det maksimale, og består av entré med lagringsplass, pent kjøkken, fantastisk hjørnestue, skjermet alkove med skap og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

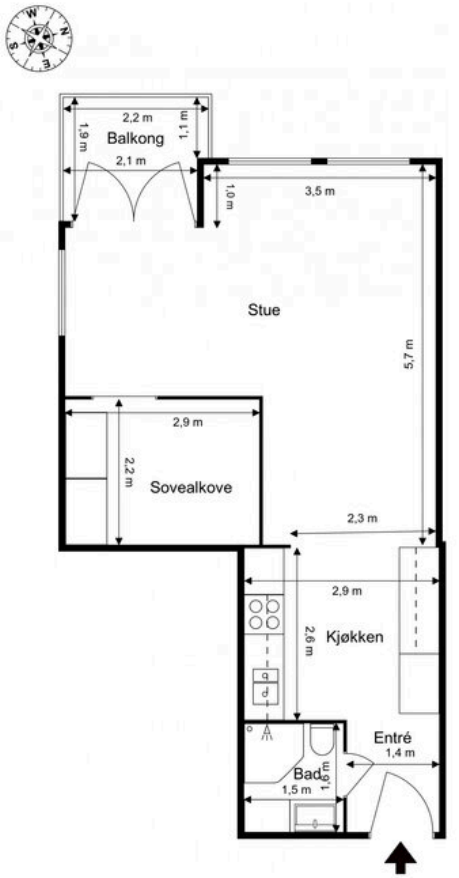
- Vestvendt balkong med utsikt og sol fra morgen til kveld
- God takhøyde, lyse overflater og store vindusflater
- Varmtvann og internett inkl
- Kjellerbod
- Heisadkomst
- Hjørneleilighet
- Mulighet for leie av p-plass
- Veldrevet og ryddig aksjeselskap med vaktmester
- Lave omkostninger

Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	46 kvm
TBA:	4 kvm

Maridalsveien 205

5. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






BLOKHUS
BLOKHUS


BLOKHUS
BLOKHUS













Informasjon

Maridalsveien 205

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0324/24

Boligtype
Andelsleilighet

Selger
Julie Aspesletten

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
636 311,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 886 311,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 000,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
13 688,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
24 088,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 899 999,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 910 399,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue med alkove og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2 kvm. Boden er merket 525.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Kjøkken:
Skjermet og optimalt kjøkken med masse skapplass. Lys innredning fra Ikea med profilerte fronter og heltre benkeplate. Overlimt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er godt med lagringsplass i benkeskap og vegghengte hyller, samt god plass til matlaging. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord.

Stue:
Leiligheten har en lys og herlig hjørnestue med store vindusflater. I stuen er det god plass til sofa, sofabord og tv-møblement. Rommet har en planløsning som gjør innredningsjobben enkel, og oppleves naturlig. Leiligheten har pene overflater med parkett og lyse vegger. Kombinasjonen av god takhøyde og lysinnslipp fra flere himmelretninger gir en svært god og luftig romfølelse.

I stuen er det etablert en praktisk sovealkove. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 kvm. Her er det plass til sittegruppe og beplantning. Fra balkongen er det åpent og fint utsyn. Fritt og usjenert i 5. etasje.

Bad:
Nøytralt og tidløst bad med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og blandebatteri fra Oras, veggmontert toalett, og baderomsinnredning med servantskap med en bredde på 60 cm, hvit servant med blandebatteri fra Oras og veggmontert skap over servant med speilfront. Det er mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Badet er antatt fra 2011/12.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser på badet.
Vegger: Malte plater på veggene og fliser på badet.
Himling: Malt himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,32 - 2,57 meter og 2,64 meter i entré/kjøkken.

Parkering

Det medfølger ingen garasjeplass/parkeringsplass, men gården har 15 utendørs parkeringsplasser og 40 garasjeplasser. Det er opplegg for lading av el-bil på alle garasjeplassene, ladestasjon må kjøpes separat.

Leie av utendørs plass: 500,- per måned.
Leie av garasjeplass: 800,- per måned.
Leie av garasjeplass med el-lader: 1000,- per måned

Plassene leies ut etter gjeldende venteliste.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrehabilitert i 2012 i regi av borettslaget

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrehabilitert i 2012 i regi av borettslaget

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utbygging og oppgradering av bygget i 2012.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El-nett, avløp, ventilasjon. Alt ble fornyet i 2011-2012 da gården ble rehabilitert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gården har 15 utendørs parkeringsplasser og 40 garasjeplasser. Styret leier ut alle uteplassene og 22 av garasjeplassene. Det er opplegg for lading av el-bil på alle garasjeplassene, ladestasjon må kjøpes separat Borettslaget har informasjon om arbeid og firma.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Rens av avløpsrør i alle leiligheter.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: 2022: Rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter. 2024: Ny termostat

bad. Utført av Proff Elektriker AS

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjeve gulv, oppgitt i tilstandsrapport. Har vært problemer med sprekker på den andre siden av bygget, men ikke i min leilighet

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Siste gang styret registrerte skadedyr i gården var skjeggkre i kjelleren i mai 2024. Anticimex har gjennomført behandling.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Gården har fortsatt ikke fått ferdigattest etter ombyggingen i 2011-2012. Saken er til behandling i Plan- og bygningsetaten. Du kan følge saksgangen på borettslagets nettside.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med fasadeplater og liggende panel.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller folie.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vestvendt balkong på ca. 4 kvm.
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Vindusglass er datert 2011.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40.
- Innvendig dører med malt overfalte.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
TG-2 er gitt da det blir påvist sprekk/punktert vindusglass i stuen.
Baderomsdøren, balkongdør subber i karm/terskel og enkelte vinduer subber i karm.

- Etasjeskille:
TG-2 er gitt da det registreres stedvis knirk i gulvet.
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.

Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: TG-2 er gitt da det registreres enkelte merker/skader på enkelte kjøkkenfronte .

Oppsummering av avtrekk: TG-2 er gitt da avtrekk er testet med papir, det er ikke registrert tilfredsstillende sug i kanal.

- Elektrisk:
TG-2 er gitt da hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

- Våtrom:
TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

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

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 361,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, vaskeri, trappevask, vaktmester, kommunale

avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonroar.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 923 110,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 507 817,- 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.

Formuesverdi

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Gården ligger i et stille og rolig område på Bjølsen og består av 184 leiligheter. Gården ble bygget i 1939/1940 og gjennomgikk en stor rehabilitering og ombygging i 2010: Alle leilighetene fikk balkong, oppgradert elektrisk anlegg, ny ventilasjon og nye rør. Det er en vaktmester som bor i gården, og det er gratis vaskeri samt innendørs sykkelparkering.

Besøk gårdens hjemmeside: https://vibbo.no/maridalsveien-205/om

Leiligheten tilhører AS Maridalsveien 205 som består av 183 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. AS Maridalsveien 205 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 309 430, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Maridalsveien 205. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning ihht. til kontrakt.

Styrets arbeid:
Av større vedlikeholdsprosjekter ble det gjennomført rens av alle avløpsrør i leilighetene og alle leilighetene fikk nytt brannslokkeapparat. Vi har begynt arbeidet med å male oppgangen og korridorene, men for ikke å ha for store utgifter på en gang blir malingen utført etappevis over tre år.

Informasjon aksjelagets Vibbosider:
Er det planlagt noe vedlikehold eller prosjekter de neste årene?
- Flere ENØK-tiltak er til vurdering, som solceller på taket, smartstyring av strøm, bergvarmeanlegg og bytte til LED-lys i alle fellesområder.
- Maling av fellesområdene i 3-6 etasje.

Hva har blitt gjennomført av større vedlikehold de siste årene?
2011-2012: Påbygging og ombygging: Bygningen er påbygget i bredden og i høyden med en ny etasje, samt at eksisterende arealer er rehabilitert.
2021: Rens av avløpsrør i leilighetene.
2022: Rens av ventilasjonsanlegget i leilighetene.
2023: Alle leilighetene har fått nytt brannslokkeapparat
2023: Fellesområdene i 1 og 2 etasje er malt.
2023: Gårdens hovedsikring har blitt byttet og oppgradert.

2023: Taket reparert og forsterket for å forhindre lekkasjer.
2011 - 2012 Påbygging og ombygging: Bygningen er påbygget i bredden og i høyden med en ny etasje, samt at eksisterende arealer er rehabilitert. Hovedentreprenør er Kruse Smith.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 636 311,-pr. 01.08.2024

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 84503840560
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo: 100 600 000,00
Innfrielsesdato: 30.01.2025
Type Rente: Flytende

Bank: Danske Bank
Lånenummer: 84503840560
Restsaldo: 636 311,-

Fellesformue

Kr 63 571,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på 1 496 623,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 981 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Vaskeriet er åpent hele døgnet og kan brukes alle dager. Det henvises til regler som er slått opp i vaskeriet.
- Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt. Grill kan brukes fram til kl. 22.00
- Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket.
- Aircondition-aggregat og varmepumpe kan installeres på egen balkong.
- Kun fysiske personer kan være aksjonærer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller katt under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1581304

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 657 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Bjølsen, rett ved Nydalen. Ett område som de siste årene har gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny eller Kiwi på Bjølsen, ellers kort vei til Rema 1000 og Joker. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen senter, som åpnet i 2016 har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

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

Umiddelbar nærhet til busstopp Bjølsen, for rute nummer 37 og 54 som går hele døgnet. T-banestasjon i Nydalen, hvor linje 4 og 5 går, samt togstasjon. 20-bussen fra Arendalsgata ligger en kort gangavstand unna leiligheten, og trikkestopp ved Sandaker senter og Storo. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Handelshøyskolen BI - ca. 5-10 minutters gange
Universitetet i Oslo (UiO) - ca. 10 minutter med T-banen
Tannlegehøyskolen - ca. 6 minutter med 37 bussen
Westerdals - ca. 23 minutter med 30 bussen
Blindern - ca. 6 minutter med T-banen fra Nydalen
Majorstuen - ca. 8 minutter med T-bane fra Nydalen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende dokumenter er funnet hos Plan -og Bygg:
Ekspedisjonsdokument for Hybelhus datert 19.06.1943

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere

bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Gården har fortsatt ikke fått ferdigattest etter ombyggingen i 2011-2012. Saken er til behandling hos Plan- og bygningsetaten. Du kan følge saksgangen her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200607057

Vei, vann og avløp

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

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.

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:

301/222/122:
24.05.1910 - Dokumentnr: 900690 - Erklæring/avtale
vedr. oppdemning m.v.

11.01.1917 - Dokumentnr: 912600 - Bestemmelse om vannrett

13.06.1938 - Dokumentnr: 302812 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om veg

16.01.1940 - Dokumentnr: 300208 - Best. om vann/kloakkledn.

19.02.1940 - Dokumentnr: 300651 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

08.07.1954 - Dokumentnr: 306099 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. utsalgsbod m.v.

12.08.1955 - Dokumentnr: 306586 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

22.05.1959 - Dokumentnr: 508006 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

31.01.1962 - Dokumentnr: 501732 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.04.1874 - Dokumentnr: 900061 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 68 A

17.03.1923 - Dokumentnr: 900295 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:116

15.05.1930 - Dokumentnr: 900288 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:124

26.11.1937 - Dokumentnr: 305208 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:126

26.01.1938 - Dokumentnr: 300415 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:130

15.09.1938 - Dokumentnr: 304336 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:125

15.09.1938 - Dokumentnr: 304337 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:127

15.09.1938 - Dokumentnr: 304338 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:128

15.09.1938 - Dokumentnr: 304339 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:129

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. Veggen til alkoven er satt om i senere tid.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.

Boligkjøperforsikring

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: 0,74% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 29 970,-
Tilrettelegging: 9 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 000,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 592,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 92 263,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 25. juli 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Maren Tostrup, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45066788

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Maridalsveien 205

Maridalsveien 205
0469 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Aksjeleilighet
Byggeår: 1940
BRA: 46 m^2
BRA-i: 44 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	1

Supertakst
GNR: 222 BNR: 122 ANR: 49

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Maridalsveien 205
0469 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/22223

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt da baderomsdøren, balkongdør subber i karm/terskel og enkelte vinduer subber i karm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for å hindre slitasje og bedere funksjonalitet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres stedvis knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Utbedring av knirk i gulvet utbedres ved behov.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt da det registreres enkelte merker/skader på enkelte kjøkkenfronte .

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har heltre benkeplate med en tykkelse på 40 mm med overlimt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Strakstiltak ikke nødvendig. Utbedring/skiften av enkelte fronter med skader, utbedres ved behov.

Oppsummering av avtrekk

TG-2 er gitt da avtrekk er testet med papir, det er ikke registrert tilfredsstillende sug i kanel.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak på avtrekk bør påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er gitt da hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på utført arbeid og bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak/kostnader etter utført el-kontroll.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres/skiftes ut.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal og er ikke kontrollert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endringer gjelder.
Veggen til alkoven er satt om i senere tid.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.8.2024	**20.10.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Julie Elna Aspesletten**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er kke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**

FIDENS



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt aksjelaget sitt ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Maridalsveien 205, 0469 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	222	Bruksnr:	122	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	49	Leilighetsnr:	H0527		

Byggeår: **1940**
Boligtype: **Aksjeleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller folie. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Skifte av vindusglass i stuen. Det er fremlagt faktura fra Rakvåg glass.	Ja
2024	Skiftet termostat på badet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	44	44	0	0	4
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**46**	**44**	**2**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	44	44	0	Entré/gang, stue/sovealkove, kjøkken, og bad.	
Totalt m²	**44**	**44**	**0**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller er bod informert om hvilken bod som leiligheten disponerer. Boden er merket 525.

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn Oslo. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong på ca 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om arbeid på balkongen etter at bygården ble omfattende oppgradert i 2011/2012	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

Rekkverket er lavt (ca. 110 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte aksjelaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 2011. Ukjent alder på innvendig dør og entrédør. Antatt skiftet i 2011/12. Et vindusglass er skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG-2 er gitt da baderomsdøren, balkongdør subber i karm/terskel og enkelte vinduer subber i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for å hindre slitasje og bedere funksjonalitet.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

TG-2 er gitt da det registreres stedvis knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av knirk i gulvet utbedres ved behov.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG-2 er gitt da det registreres enkelte merker/skader på enkelte kjøkkenfronte .

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har heltre benkeplate med en tykkelse på 40 mm med overlimt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Strakstiltak ikke nødvendig. Utbedring/skiften av enkelte fronter med skader, utbedres ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG-2 er gitt da avtrekk er testet med papir, det er ikke registrert tilfredsstillende sug i kanel.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak på avtrekk bør påregnes.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endringer gjelder.
Veggen til alkoven er satt om i senere tid.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er etterspurt men ikke fremlagt og er derfor ikke kontrollert.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré/kjøkken: 2,64 m.
Bad: 2,29 m.
Stue/alkove: 2,32 - 2,57 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken samt rehabilitering i eksiterende bygg i 2011/12.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er aksjelaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken samt rehabilitering i eksiterende bygg i 2011/12.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

Info: Stoppekran er montert over himling i felles gang. Det må benyttes stige eller stol for å ha tilkomst til stoppekranen.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er aksjelaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er antatt at det elektriske anlegger ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bygget i 2011/12. Ukjent omfang. Det ble skiftet termostat på badet i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG-2 er gitt da hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på utført arbeid og bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak/kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-IU

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal og er ikke kontrollert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger informer om at det har vært gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i leilighetene i 2022.

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken.

6.11 Våtrom



Sluk i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad antatt å være fra 2011/12. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Systemhimling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med en bredde på 60 cm med hvit servant med blandebatteri fra Oras, veggmontert skap over servant med speilfront.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidligere salgsoppgave er badet fra 2012 i forbindelse med renovering av bygget.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Normal bruksslitasje i henhold til alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Normal bruksslitasje i henhold til alder.
Rørføringer til dusjbatteri, servant er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med en bredde på 60 cm med hvit servant med blandebatteri fra Oras, veggmontert skap over servant med speilfront.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

TG-2 er gitt da det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fuktskade i servantskap bør utbedres/skiftes ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra kjøkken og inn mot våtsone.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 59 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

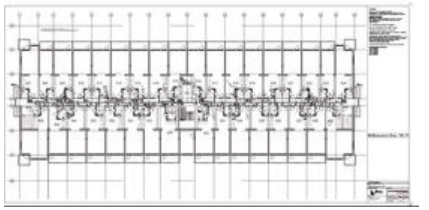
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aspesletten, Julie B B	9578-5999-4-1567998	2025-06-23 22:27:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0324/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 205, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Julie Aspesletten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93259834
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrehabilitert i 2012 i regi av borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrehabilitert i 2012 i regi av borettslaget

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utbygging og oppgradering av bygget i 2012.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El-nett, avløp, ventilasjon. Alt ble fornyet i 2011-2012 da gården ble rehabilitert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gården har 15 utendørs parkeringsplasser og 40 garasjeplasser. Styret leier ut alle uteplassene og 22 av garasjeplassene. Det er opplegg for lading av el-bil på alle garasjeplassene, ladestasjon må kjøpes separat Borettslaget har informasjon om arbeid og firma.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Rens av avløpsrør i alle leiligheter.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2022: Rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter. 2024: Ny termostat bad. Utført av Proff Elektriker AS

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjeve gulv, oppgitt i tilstandsrapport. Har vært problemer med sprekker på den andre siden av bygget, men ikke i min leilighet

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Siste gang styret registrerte skadedyr i gården var skjeggkre i kjelleren i mai 2024. Anticimex har gjennomført behandling.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gården har fortsatt ikke fått ferdigattest etter ombyggingen i 2011-2012. Saken er til behandling i Plan- og bygningsetaten. Du kan følge saksgangen på borettslagets nettside.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0324/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aspesletten, Julie B B	**2025-06-23**

Identifikasjon

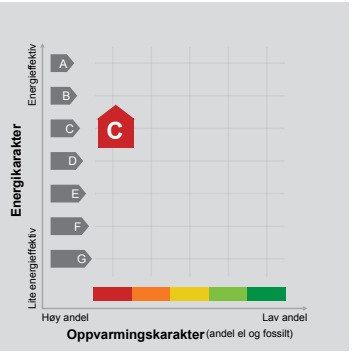
bankID Aspesletten, Julie B B

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 205
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80547609
Bruksenhetsnummer	H0116
Merkenummer	9170c37f-eeff-4c8e-be60-1d1c2779a778
Dato	05.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0324/24 . Vår ref.: 7038-1-525 Dato: 20.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Maridalsveien 205
Organisasjonsnr:	921309430
Aksjonær:	Aspesletten, Julie Benedicte Bakkom
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	525
Aksjeboenhetsnumer:	00146
Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Aksjenummer:	146
Gnr.	222
Bnr.	122

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 1581304.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
01.01.25: Felleskostnadene øker med 15 % Varmtvann er inkl i felleskostnadene. Fyring: Ikke inkludert i felleskostnadene. Kapitalkostnadene er inkludert i felleskostnadene.
Garasje/parkering: Mulighet for kjøp av garasjeplasser. P-plasser ute til leie etter liste hos styret. Garasje: enkelte har kjøpt garasjeplass. Ved registrering av nytt leieforhold/eierskifte på garasjer påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører i hht. gjeldende prisliste.
Selskapet har lagt ut informasjon til meglere på Vibbo.no https://vibbo.no/maridalsveien-205/tema/for-eiendomsmeglere
Lånet har løpetid 1,5 år, men med nedbetalingsprofil 25 år. Dette betyr i praksis at lånet fornyes etter 1,5 år iht avtale mellom partene. Kapitalkostnader: Inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	84503840560
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo:	99 600 000,00
Innfrielsesdato:	30.01.2025
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	1

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 361,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 361,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	167,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 361,-
Annen formue:	63 493,-
Gjeld:	636 311,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	84503840560
Restsaldo:	636 311,02
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 636 311,01,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Oddbjørn Hansen, e-post: maridalsvn205@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7038
AS MARIDALSVEIEN 205

Velkommen til årsmøte i AS MARIDALSVEIEN 205

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7038

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprette mer sykkelparkering
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS MARIDALSVEIEN 205

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at styreleder Oddbjørn Hansen leder møtet

Forslag til vedtak

Oddbjørn Hansen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Marcus Allen Edwards, leilighet 106, og Jan Svåsand, leilighet 406, til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 7038 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Styrets innstilling

Hororaret fordeles slik: Styreleder: 50.000,-, styremedlemmer: 20.000,- hver, varamedlemmer: 5000,- hver

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000 kr.

Sak 6
Opprette mer sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Emilie Bauck Dynestøl, leilighet 210

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker meg flere sykkelstativer både inne og ute. I sommersesongen kan det bli veldig fullt begge steder. Parkeringen inne er også vanskelig å komme til, samt lavt under taket. Er det mulig å, for eksempel, sette flere opp flere stativer på nordsiden av bygget ute og noen flere innover i parkeringshuset?

Styrets innstilling

Styret er enig at det kan bli knapt med sykkelplasser om sommeren. Hvis vi skal sette sykkelstativer på nordsiden, det vil si det store parkeringsfeltet i bakgården, må vi legge ned minst en av parkeringsplassene for biler. Det er noe vi kan vurdere, men det innebærer et inntektstap for gården da vi leier plassene ut for 500 kr måneden. Det er fullt mulig å opprette flere sykkelplasser i garasjen, her er flere løsninger mulige, og Emilies forslag om å lage plasser innerst i garasjen tror vi vil fungere og ikke være til hinder for bilene som parkerer der.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å opprette flere sykkelplasser på eiendommen i løpet av sommeren 2025. Det er opp til styret å bestemme om plassene skal være ute eller inne.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ellen Halsbog Lange
  Gjenvalg som styremedlem.
- Petter Dyrnes
  Gjenvalg som styremedlem.

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

- Tuva Ødegård
  Jeg bor i leilighet 224. Jeg er fra Oslo og har bodd i Maridalsveien 205 i litt over ett år. Jeg jobber som Software Utvikler i Sparebank1 Utvikling, og er ellers glad i å lage mat, trene og være sosial.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Perioden som har vært: Det har vært avholdt åtte styremøter siden forrige generalforsamling, samt at styret fortløpende diskuterer saker via epost.

Styret ønsker å bidra til et godt miljø i gården. Høsten 2024 arrangerte styret derfor et beboertreff, med god oppslutning og gode tilbakemeldinger.

Styret har hatt fokus på å følge opp energisparende tiltak og vurdere andre sparetiltak. ENØK-tiltakene som ble gjennomført i 2024 har bidratt til at gården senket energikostnadene med 16 % i forhold til 2023.

Det er innført et begrenset renhold av fellesområdene i sommermånedene for å få ned kostnadene. I stedet for renhold tre ganger i uken vaskes det to ganger i uken. Et annet sparetiltak har vært å redusere søppeltømmingen fra tre til to ganger i uken. Ordningen ble innført i desember og har hittil fungert utmerket, kassene ser ikke ut til å være overfylt.

Vi har gjennomført bytte av alle gamle brannsensorer i fellesområdene. Til tross for byttet har det vært en del falske brannalarmer som har blitt utløst i kjelleområdene, der sensorene reagerer på varm og fuktig luft fra vaskeriet.

I 2023 ble det anlagt tre store bed med villblomster i bakgården. Det har vist seg å fungere bra og i 2024 ble det sådd et nytt område med villblomster ved parkeringsfeltet på sørsiden.

Høsten 2024 vurderte styret i samarbeid med vaktmester om det var behov for å male balkong-/terrassevegger på nytt. Konklusjonen var at det var synlig slitasje i 6. etasje, som ikke ligger under tak, men at det er lite slitasje i 1.-5. etasje foreløpig. Våren 2025 ble ytterveggene i 6 etasje malt på nytt.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS MARIDALSVEIEN 205

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MARIDALSVEIEN 205.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NOBJM-ISDKI-BBQX4-SUDFL-O6ZBZ-W2A1M

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er som forventet i henhold til fastsatte felleskostnader. Avvik mot budsjett er en feil i budsjett-tallene.

Driftskostnadene fremstår å være over budsjett, men avviket mot budsjett skyldes avskrivning av bygningens verdi, note 13, som er nytt av året. Dette er en regnskapsmessig regel som kun gjelder boligaksjeselskap, som OBOS har hatt dispensasjon fra å føre da tidligere systemer ikke håndterte denne utfordringen. Nytt system gjør det og da er dette ført i regnskapet for 2024. Dette er altså ikke en ny regel. Dette er ikke en faktisk kostnad for boligaksjeselskapet, kun en nedskrivning av bygningens verdi.

Korrigert for denne nedskrivningen ville driftsresultatet vært kr 6 219 274 og årsresultatet kr 553 859 – altså et positivt resultat.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 293 742.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, i tillegg til at styret hvert år vurderer hvilket område det er behov for et økt vedlikeholdsbudsjett. For 2025 er det maling av terrassene i 6. etasje og etablering av WC i kjelleren.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921 309 430, KUNDENR. 7038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 795 578	10 831 716	10 893 000	10 927 000
Andre inntekter	3	49 413	1 450	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 844 991**	**10 833 166**	**10 893 000**	**10 927 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-385 120	-372 773	-401 000	-420 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13,14	-2 102 282	-124 274	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 417	-20 021	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-270 617	-257 354	-272 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-120 401	-452 484	-350 000	-305 000
Drift og vedlikehold	8	-1 253 258	-919 945	-1 270 000	-792 000
Forsikringer		-598 665	-555 850	-599 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-557 553	-627 925	-834 000	-737 000
Energi/fyring		-600 927	-701 175	-850 000	-710 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 432	-285 600	-175 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-505 528	-486 822	-468 001	-530 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 676 200**	**-4 894 223**	**-5 339 001**	**-4 726 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 168 791**	**5 938 943**	**5 553 999**	**6 201 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 140	60 585	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-5 691 555	-4 462 800	-5 499 000	-5 245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 665 415**	**-4 402 215**	**-5 474 000**	**-5 220 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 496 623**	**1 536 729**	**79 999**	**981 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 536 729		
Fra opptjent egenkapital		-1 496 623	0		

AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921 309 430, KUNDENR. 7038

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	202 997 844	205 048 327
Tomt		1 148 258	1 148 258
Andre varige driftsmidler	14	15 561	67 359
SUM ANLEGGSMIDLER		**204 161 663**	**206 263 944**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 282	43 337
Forskuddsbetalte kostnader		159 851	156 457
Andre kortsiktige fordringer	15	875	0
Driftskonto OBOS-banken		1 371 926	155 972
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 422	15 367
Sparekonto OBOS-banken		17 295	1 855 331
Innestående i andre banker		299	95 469
SUM OMLØPSMIDLER		**1 646 951**	**2 321 933**
SUM EIENDELER		**205 808 613**	**208 585 877**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		104 709 004	106 205 627
SUM EGENKAPITAL		**104 855 404**	**106 352 027**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	99 600 000	101 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 600 000**	**101 600 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		216 072	156 487
Leverandørgjeld		164 678	340 686
Skyldige offentlige avgifter	18	48 501	31 547
Påløpte renter		897 053	0
Annen kortsiktig gjeld	19	26 906	105 130
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 353 209**	**633 850**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**205 808 613**	**208 585 877**
Pantstillelse	20	103 000 000	103 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/ Ellen Halsbog Lange /s/ Petter Dyrnes /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 392 352
Parkering	181 247
Parkering 2	78 717
Tomteleie	66 000
Leie	48 000
Parkering 3	27 800
Eiendomsskatt	1 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 795 578**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	10
Nøkler	4 400
Tilskudd	43 003
Utleie	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 413**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-264 127
Påløpte feriepenger	-26 941
Fri bolig	-172 920
Naturalytelser speilkonto	172 920
Arbeidsgiveravgift	-80 026
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 571
Gaver til ansatte	-455
SUM PERSONALKOSTNADER	**-385 120**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 417.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 479
Andre konsulenthonorarer	-94 048
SUM KONSULENTHONORAR	**-120 401**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-206 715
Drift/vedlikehold VVS	-59 695
Drift/vedlikehold elektro	-595 879
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 321
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-223 651
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 110
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 654
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 852
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 253 258**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 776
Vann- og avløpsavgift	-177 278
Renovasjonsavgift	-373 499
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-557 553**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-66 430
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-797
Annen leiekostnad	-38 064
Annet driftsmateriale	-11 101
Renhold ved firmaer	-364 688
Andre fremmede tjenester	-694
Andre kontorkostnader	-239
Telefon u/mva	-11 024
Bank- og kortgebyr	-5 967
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-6 528
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-505 528**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	22 640
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 410
Andre renteinntekter	91
SUM FINANSINNTEKTER	**26 140**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-5 691 555
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 691 555**

NOTE: 13
BYGNINGER

Blokk kostpris/bokført verdi	8 420 560	
Påbygg/rehabilitering	196 627 767	
Avskrevet i år, 1%	-2 050 483	
		202 997 844
SUM BYGNINGER		**202 997 844**
SUM AVSKREVET I ÅR		**-2 050 483**

Tomten ble kjøpt i 1935
Gnr.222/bnr.122 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 130

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2020	362 375	
Avskrevet tidligere	-326 138	
Avskrevet i år	-36 237	
		0
Vaskemaskin Miele		
Tilgang 2023	46 683	
Avskrevet tidligere	-15 561	
Avskrevet i år	-15 561	
		15 561
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**15 561**
SUM AVSKREVET I ÅR		**-51 798**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringe ansatte/tillitsvalgte, håndteres av lønnsavd.	875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**875**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 146 400 fordelt på 183 aksjer à kr 800.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Danske Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2023	-101 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 000 000	
		-99 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 600 000**
SUM NEDBETALT I ÅR		**2 000 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 422
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 079
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 501**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-26 941
Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-26 906**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	99 600 000
TOTALT	**99 600 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	202 997 844
Tomt	1 148 258
TOTALT	**204 146 102**

Resultatanalyse 2024
As Maridalsveien 205

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	10 795 578	10 893 000	97 422	1 %
Andre inntekter	49 413	0	-49 413	100 %
Sum driftsinntekter	**10 844 991**	**10 893 000**	**48 009**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-385 120	-401 000	-15 880	4 %
Styrehonorar	-90 000	-100 000	-10 000	10 %
Avskrivninger	-2 102 282	0	2 102 282	100 %
Revisjonshonorar	-17 417	-20 000	-2 583	13 %
Forretningsførerhonorar	-270 617	-272 000	-1 383	1 %
Konsulenthonorar	-120 401	-350 000	-229 599	66 %
Drift og vedlikehold	-1 253 258	-1 270 000	-16 742	1 %
Forsikringer	-598 665	-599 000	-335	0 %
Kommunale avgifter	-557 553	-834 000	-276 447	33 %
Energi/fyring	-600 927	-850 000	-249 073	29 %
TV-anlegg/bredbånd	-174 432	-175 000	-568	0 %
Andre driftskostnader	-505 528	-468 001	37 527	-8 %
Sum driftskostnader	**-6 676 200**	**-5 339 001**	**1 337 199**	**-25 %**
Driftsresultat	**4 168 791**	**5 553 999**	**1 385 208**	**25 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	26 140	25 000	-1 140	-5 %
Finanskostnader	-5 691 555	-5 499 000	192 555	-4 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-5 665 415**	**-5 474 000**	**191 415**	**-3 %**
Årsresultat	**-1 496 623**	**79 999**	**1 576 622**	**1 971 %**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 7038 **Selskapsnavn:** AS MARIDALSVEIEN 205

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Oddbjørn Hansen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100.000 kr.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Opprette mer sykkelparkering

Styret gis i oppdrag å opprette flere sykkelplasser på eiendommen i løpet av sommeren 2025. Det er opp til styret å bestemme om plassene skal være ute eller inne.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Ellen Halsbog Lange
- ☐ Petter Dyrnes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Tuva Ødegård

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS MARIDALSVEIEN 205

Organisasjonsnummer: 921309430
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Oddbjørn Hansen leder møtet

Forslag til vedtak:
Oddbjørn Hansen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Marcus Allen Edwards, leilighet 106, og Jan Svåsand, leilighet 406, til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Marcus Allen Edwards og Jan Svåsand er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Styrets innstilling
Hororaret fordeles slik: Styreleder: 50.000,-, styremedlemmer: 20.000,- hver, varamedlemmer: 5000,- hver

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100.000 kr.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Opprette mer sykkelparkering

Fremmet av: Emilie Bauck Dynestøl, leilighet 210

Jeg ønsker meg flere sykkelstativer både inne og ute. I sommersesongen kan det bli veldig fullt begge steder. Parkeringen inne er også vanskelig å komme til, samt lavt under taket. Er det mulig å, for eksempel, sette flere opp flere stativer på nordsiden av bygget ute og noen flere innover i parkeringshuset?

Styrets innstilling
Styret er enig at det kan bli knapt med sykkelplasser om sommeren. Hvis vi skal sette sykkelstativer på nordsiden, det vil si det store parkeringsfeltet i bakgården, må vi legge ned minst en av parkeringsplassene for biler. Det er noe vi kan vurdere, men det innebærer et inntektstap for gården da vi leier plassene ut for 500 kr måneden. Det er fullt mulig å opprette flere sykkelplasser i garasjen, her er flere løsninger mulige, og Emilies forslag om å lage plasser innerst i garasjen tror vi vil fungere og ikke være til hinder for bilene som parkerer der.

Forslag til vedtak:

> Styret gis i oppdrag å opprette flere sykkelplasser på eiendommen i løpet av sommeren 2025. Det er opp til styret å bestemme om plassene skal være ute eller inne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Dyrnes (58 stemmer)
Ellen Halsbog Lange (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Dyrnes
Ellen Halsbog Lange

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tuva Ødegård (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tuva Ødegård

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7038
AS Maridalsveien 205

Velkommen til generalforsamling i AS Maridalsveien 205

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7038

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innføre IN-ordning i gården (individuell nedbetaling av fellesgjeld)
7. Etablere smørebod
8. Forhindre innbrudd
9. Forslag om å rotere på å leie garasjeplasser med ladestasjon
10. Endring av husordensreglene - punktet "Bruk av balkongen"
11. Dørstopper
12. Søppeldunk på utsiden
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Maridalsveien 205

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at styreleder Oddbjørn Hansen leder møtet.

Forslag til vedtak

Oddbjørn Hansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår Lise Fyllingen, leilighet 231, og Marcus Allen Edwards, leilighet 106, til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Fyllingen og Marcus Allen Edwards er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7038 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

Styrets innstilling

Honoraret fordeles slik:
Styreleder: 40.000 kr
Styremedlemmene: 20.000 kr hver
Varamedlemmene: 5000 kr hver

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000 kr

Sak 6

Innføre IN-ordning i gården (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Forslag fremmet av:
Generalforsamlingen 2015

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2015 ble det fremmet forslag om å innføre IN-ordning i gården. Styret ba om at saken ble utsatt til etter at rehabiliteringen av gården var fullført og vi var tilbake i vanlig drift. Det er dessverre litt på overtid at vi tar opp saken igjen, det beklager styret.

Med en IN-ordning kan du selv bestemme hvordan du betaler ned fellesgjeld. IN-ordning står for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og gjelder for deg som er andelseier i borettslag, eller planlegger å bli det. Det betyr at du har mulighet til å betale ned din del av fellesgjelden i aksjelaget.

Styrets innstilling

Styret mener at det er så store årlige kostnader å ha IN-ordning at vi ikke anbefaler at det innføres.

Kostnader for gården:
Innføringsgebyr på kr 31.750.-
Et årlig admin gebyr på ca. 13.000,-
Et årlig forsikringsgebyr: 43.356 kr

Kostnader for den enkelte beboer som deltar i IN ordningen:
Et engangsgebyr på 5000,-

Minimumsbeløpet beboere må innbetale er 60 000,- per gang.

Det har vært så liten interesse for å ha IN-ordning at vi mener dette er noe som svært få beboere kommer til å bruke. Styret mener at det ikke er forsvarlig bruk av gårdens midler å innføre en så kostbar ordning som bare vil blir brukt av en håndfull aksjonærer.

Styret er også betenkt over at "IN-betalere" har vetorett ved beslutninger rundt låneopptak/nedbetalinger, slik at verken styret eller generalforsamlingen kan vedta å avslutte IN-ordningen uten deres samtykke. Vi kan heller ikke flytte gårdens lån til en annen bank hvis det betyr at IN-betalerne får andre vilkår enn i dag.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å innføre IN-ordning i gården, som skal gjelde fra 2025.

Sak 7

Etablere smørebod

Forslag fremmet av:
Anne Stray Rognve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mange ivrige skiløpere i bygget, inkludert meg selv. Foreslår derfor å etablere felles «smørebord». Jeg foreslår at det settes opp et bord med fester til ulike typer ski med tilgang på stikkontakt til smørejern, feiebrett og søppelkasse til å kaste avfall. Eksempler på sted kan være sykkelbod/område i garasjen. Enkeltpersoner må selv skaffe smørejern, smørning, voks etc.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å finne et passende sted i kjelleren til å etablere et felles smørebord til ski.

Sak 8

Forhindre innbrudd

Forslag fremmet av:
Anne Stray Rognve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært veldig mange innbrudd i bygget(boder) i løpet av de 2.5 årene jeg har bodd her. Ønsker at styret ser på tiltak som kan forhindre dette.

Styrets innstilling

Styret skjønner godt ergrelsen over alle innbruddene. Styret vurderer jevnlig ulike tiltak for å forhindre innbrudd. Blant annet bidro overgangen fra vanlige nøkler til brikker til nedgang i innbrudd. Andre tiltak er blant annet at det er satt opp kamera ved postkassene, dører er blitt forsterket og at sideinngangene holdes låst på nattestid. Når styret drøfter slike tiltak, må vi vurdere hva de koster opp mot hvor effektive de er.

Aksjonærene må være klar over at de mest omfattende forslagene, som å innføre vekterordning eller bygge om alle bodene, vil koste så mye at det betyr at felleskostnadene må økes eller gården må ta opp mer i lån.

Hvis det blir flertall for forslaget, vil styret i løpet av året undersøke hva ulike løsninger koster. Om noen tiltak ikke koster mye og styret mener de er effektive til å forhindre innbrudd, vil vi gjennomføre dem.

Mer kostbare tiltak som ikke kan tas på det vanlige budsjettet vil bli lagt fram for generalforsamlingen til neste år til diskusjon og avstemming.

Forslag til vedtak

Utrede og gjennomføre tiltak for å i større grad forhindre innbrudd. Forslag er

- flere kamera
- alarm som feks kan skrus av beboere.
- skilt om kamera og alarm (kan henges opp selv om det ikke er installert).
- tett bodløsning (feks trevegger og sikrere dører)
- vakt med tilfeldige kontroller på natten.
- bytte låser i kjelleren

Sak 9

Forslag om å rotere på å leie garasjeplasser med ladestasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da garasjen ble etablert i forbindelse med utbyggingen av gården, var planen at garasjeplassene skulle selges til beboere, og slik være med på å betale ned fellesgjelden. Resten av plassene skulle leies ut inntil vi får solgt dem.

Til å begynne med gikk det trått med å få leid ut plassene og til slutt kjøpte vi inn el-billadere på 4 av utleieplassene. Etter dette har vi hatt nærmest fullt belegg. Nå er situasjonen at vi ikke har noen som venter på garasjeplass uten el-billader, mens det er flere som venter på plass med lader. Disse har stått lenge på venteliste.

El-billaderne fra vår leverandør koster ca kr 23 000. I løpet av året kommer vi til å installere en lader til, og i 2025 enda en. Da har vi 6 plasser med lader.

Styret foreslår å innføre rotering på utleieplassene med elbil-lader, slik at flere får tilgang til dette godet. Vi foreslår en rotering på tre år. Ordningen innføres fra 1. januar 2025. Det betyr at de som har leid plassene lengst, vil måtte gi fra seg plassen fra denne datoen. De som mister plassen kan sette seg på ventelisten på nytt.

Forslag til vedtak 1

Jeg stemmer for styrets forslag om å dele på 6 ladeplasser med rotering hvert 3. år,

Forslag til vedtak 2

Nei til rotering. Gården må ta kostnadene med å opprette flere ladestasjoner for å dekke behovet til beboerne

Sak 10

Endring av husordensreglene - punktet "Bruk av balkongen"

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til et punkt under Bruk av balkongen: "Det er ikke tillatt å installere boblebad, badestamp eller andre typer minibad på balkong eller terrasse"

Styret har fått forespørsler om slike ting er lov å installere og vi har vært veldig i tvil om hva vi skal mene. Slike bad tilfører bygget mer tyngde, de veier gjerne rundt 1000 kilo når de er fylt med vann, og det er ikke bra for en gård som vår som har en del setningsskader. Noen få boblebad utgjør ingen fare, men hvis det skulle bli 10 stykker er det en betydelig vektøkning på bygget som kan føre til setningsskader. Vi foreslår derfor et generelt forbud mot å installere denne type bad.

Forslag til vedtak

Følgende punkt legges til på gårdens husordensregler under punket Bruk av balkongen: "Det er ikke tillatt å installere boblebad, badestamp eller andre typer minibad på balkong eller terrasse"

Sak 11

Dørstopper

Forslag fremmet av:
Lise Fyllingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å ha dørstopper til dørene som er i etasjene til leilighetene. Jeg bor feks i 2. etasje og der kan ikke døren stå av seg selv når man går ut mot heisen/trappene. Det er frustrerende fordi man skal bære tunge ting og må samtidig stå å holde døren åpen.

Forslag til vedtak

Montere dørstopper på alle dørene vendt ut mot helsen/trappen fra gangen.

Sak 12

Søppeldunk på utsiden

Forslag fremmet av:
Lise Fyllingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for mer steder å kaste søppel utendørs, slik at det å få en søppeldunk for restavfall ved benkene utenfor vil være er godt tiltak. Det gjelder både for folk som bruker benkene, hundeeiere og andre som har behov for å kaste søppel.

Forslag til vedtak

Det plasseres spøppeldunk for restavfall utenfor blokken ved benkene.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Oddbjørn Hansen
  Stiller til gjenvalg.

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

- Jorun Lunestad
  Stiller til gjenvalg,

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddbjørn Hansen **(på valg)**	Maridalsveien 205
Styremedlem	Petter Dyrnes	Maridalsveien 205
Styremedlem	Ellen Halsbog Lange	Maridalsveien 205
Varamedlem	Jorun Lunestad **(på valg)**	Maridalsveien 205
Varamedlem	Ellen Trautmann Olerud	Maridalsveien 205

Styret
Styret har ikke faste treffetider, men telefonnummer og e-post adresse til styret er slått opp i oppgangen og finnes på selskapets hjemmeside:
www.maridalsveien205.no

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

Generelle opplysninger om AS Maridalsveien 205
Aksjeselskapet består av 183 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
AS Maridalsveien 205 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 921309430, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 122

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Maridalsveien 205 har en ansatt.

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
Det har vært avholdt ni styremøter siden forrige generalforsamling, samt at styret fortløpende diskuterer saker via epost.

Styret har hatt fokus på å planlegge og gjennomføre energisparende tiltak og har fått

gjennomført en ENØK-analyse av gårdens forbruk i fellesområdene. Det har ført til at temperaturen er senket i kjelleren, og at vi har installert LED-lys i alle fellesområder. Arbeidet med LED-lys måtte prioriteres siden halogenpærene vi brukte ikke lenger var å få kjøpt og det begynte å mangle belysning i deler av fellesområdene.

Vår leverandør av brannalarmanlegget la helt uventet ned driften i 2023 og vi inngikk avtale med et nytt firma om å drifte anlegget videre. Vi begynte også arbeidet med å bytte ut gamle brannsensorer i fellesområdene for å unngå å ha så mange falske alarmer som vi har hatt de siste årene.

Styret inngikk en avtale med BankAdvisor om å undersøke muligheten for å reforhandle gårdens lån og mot slutten av 2023 inngikk vi en avtale med Danske Bank og flyttet lånet fra OBOS Bank. Avtalen har en løpetid på 18 måneder, men det fremgår av avtalen at intensjonen er å fornye tilbudet med ytterligere to år. Besparelsen for gården er antatt å være rundt 1,8 millioner over fire år. Dette er etter at kostnadene til honoraret fra BankAdvisor er trukket fra.

Det ble anlagt tre store bed med villblomster i bakgården

Fellesområdene i 1 og 2 etasje ble malt.

Gårdens hovedsikring ble byttet ut og oppgradert.

Taket ble rengjort og reparert for å forhindre lekkasjer.

Fremtidige planer:
De neste årene vil styret fortsette å jobbe med tiltak for å redusere energiforbruket og blant annet se på smartstyring av strøm og gjenbruk av ventilasjonsvarme. Vi vil også ha behov for å bytte brannvarslersentral og vi ønsker også å fortsette å bytte ut gamle brannsensorer i fellesområdene. Over tid vil også alle sensorene i leilighetene bli byttet ut.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.
Avvik mot budsjett skyldes tomme leieforhold garasjeplasser.
Det ble ikke budsjettert med eiendomsskatt, da denne inntekten går mot faktiske kostnader under kommunale avgifter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenttjenester til BankAdvisor for å reforhandle gårdens lån. Dette er en kjent kostnad for styret som gården vil tjene inn nå når vi har fått gunstigere lånebetingelser.

Styret forhandlet fram en ny fellesavtale om internett med OpenNet som sparer gården for 160.000 årlig i forhold til avtalen vi hadde med HomeNet.

I tillegg kommer avskrivning av søppelhus og vaskemaskin – dette er ikke en reell kostnad for boligsameie, da kostnadene ble tatt da investeringene ble gjort.

Kostnader energi/fyring er godt under budsjett for året.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i økte rentekostnader i 2023.

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 688 083.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Finansinntekter/-kostnader
Finanskostnadene i budsjettet for 2024 er kr 5 499 000,-. Dette skyldes at utregningen er gjort på den gamle låneavtalen med OBOS Bank. Med den nye avtalen vi har, vil finanskostnadene ligge en god del under det som er stipulert.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 270 000,- til større vedlikehold som omfatter oppgradering av brannvarslingsanlegg og videre arbeid med ENØK-tiltak. I tillegg er det satt av midler til konsulentbruk og juridisk bistand for å forsøke å fullføre arbeidet med å få ferdigattest på gården.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men vi antar at strømstøtten videreføres et par år til.

Strømstøtten førte til at vi brukte ca. 400.000 mindre enn budsjettert i energikostnader, og vi regner med at ENØK-tiltakene vi har gjennomført vil få god virkning i 2024. Budsjettet for energi er derfor nedjustert en del i forhold til budsjettet for 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Maridalsveien 205.

Lån
AS Maridalsveien 205 har lån i Danske Bank.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS MARIDALSVEIEN 205

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MARIDALSVEIEN 205.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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,

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

Penneo Dokumentnøkkel: E0EOV-V6FVK-M1CBP-5TVAF-553FS-XVSON

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E0EOV-V6FIK-M1CBP-5TVAF-553F5-XVSON

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

AS MARIDALSVEIEN 205
ORG.NR. 921 309 430, KUNDENR. 7038

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 831 716	9 799 517	10 839 000	10 880 000
Andre inntekter	3	1 450	36 857	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 833 166**	**9 836 374**	**10 839 000**	**10 880 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-372 773	-259 393	-371 000	-401 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Avskrivninger	15	-124 274	-72 475	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 021	-19 068	-18 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-257 354	-247 420	-261 000	-272 000
Konsulenthonorar	7	-452 484	-3 308	-25 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-919 945	-812 525	-835 000	-1 270 000
Forsikringer		-555 850	-495 143	-547 500	-599 000
Kommunale avgifter	9	-627 925	-645 033	-679 000	-834 000
Energi/fyring	10	-701 175	-1 105 624	-1 100 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 600	-319 158	-338 000	-175 000
Andre driftskostnader	11	-486 822	-492 015	-441 500	-468 001
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 894 223**	**-4 561 161**	**-4 706 000**	**-5 339 001**
DRIFTSRESULTAT		**5 938 943**	**5 275 213**	**6 133 000**	**5 540 999**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 585	19 464	0	25 000
Finanskostnader	13	-4 462 800	-3 036 822	-4 073 000	-5 499 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 402 215**	**-3 017 358**	**-4 073 000**	**-5 474 000**
ÅRSRESULTAT		**1 536 729**	**2 257 855**	**2 060 000**	**66 999**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 536 729	2 257 855		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	205 048 327	205 048 327
Tomt		1 148 258	1 148 258
Andre varige driftsmidler	15	67 359	144 950
SUM ANLEGGSMIDLER		**206 263 944**	**206 341 535**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 337	28 916
Forskuddsbetalte kostnader		156 457	172 196
Driftskonto OBOS-banken		155 972	81 688
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 367	16 756
Sparekonto OBOS-banken		1 855 331	2 095 419
Innestående i andre banker		95 469	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 321 933**	**2 394 975**
SUM EIENDELER		**208 585 877**	**208 736 510**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	146 400	146 400
Opptjent egenkapital		106 205 627	104 668 899
SUM EGENKAPITAL		**106 352 027**	**104 815 299**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	101 600 000	103 460 038
SUM LANGSIKTIG GJELD		**101 600 000**	**103 460 038**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 487	195 139
Leverandørgjeld		340 686	74 339
Skyldige offentlige avgifter	18	31 547	31 245
Påløpte renter		0	22 563
Annen kortsiktig gjeld	19	105 130	137 888
SUM KORTSIKTIG GJELD		**633 850**	**461 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**208 585 877**	**208 736 510**
Pantstillelse	20	103 000 000	170 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2024
Styret i AS Maridalsveien 205

Oddbjørn Hansen /s/ Ellen Halsbog Lange /s/ Petter Dyrnes /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 396 812
Garasje	228 400
Parkering	69 500
Tomteleie	66 000
Leie	48 000
Garasje II	14 550
Eiendomsskatt	8 454
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 831 716**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 450
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 450**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-252 955
Påløpte feriepenger	-25 801
Fri bolig	-172 920
Naturalytelser motkonto	172 920
Arbeidsgiveravgift	-78 919
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 526
Gaver til ansatte	-1 571
SUM PERSONALKOSTNADER	**-372 773**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 695, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 021.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-56 672
Bankadvisor as	-395 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-452 484**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-360 733
Drift/vedlikehold VVS	-39 130
Drift/vedlikehold elektro	-113 042
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 205
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-268 571
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 464
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 787
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-919 945**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-12 762
Vann- og avløpsavgift	-255 812
Renovasjonsavgift	-359 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-627 925**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-701 175
SUM ENERGI / FYRING	**-701 175**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Container	-38 634
Annen leiekostnad	-37 875
Annet driftsmateriale	-8 594
Lyspærer og sikringer	-10 510
Vakthold	-989
Renhold ved firmaer	-361 125
Andre fremmede tjenester	-2 283
Trykksaker	-1 775
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 695
Andre kontorkostnader	-3 206
Telefon u/mva	-4 827
Bankgebyr	-5 164
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-2 650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-486 822**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 954
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 912
Renter ekstern bank	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 376
Andre, Oslo komm.	2 339
SUM FINANSINNTEKTER	**60 585**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 462 372
Renter på leverandørgjeld	-428
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 462 800**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 420 560
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	196 627 767
SUM BYGNINGER	**205 048 327**

Tomten ble kjøpt i 1939.
Gnr.222/bnr.122 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 130.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2020	362 375	
Avskrevet tidligere	-217 425	
Avskrevet i år	-108 713	
		36 237
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	46 683	
Avskrevet i år	-15 561	
		31 122
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**67 359**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-124 274**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 146 400 fordelt på 183 aksjer à kr 800.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Danske Bank
Rentesatsen (flytende) pr. 31.12.23 var 4,80 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2023	-101 600 000	
Nedbetalt i år	0	
		-101 600 000
Obos-banken		
Opprinnelig 2018	-121 365 145	
Nedbetalt tidligere	17 905 107	
Nedbetalt i år	103 460 038	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-101 600 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 367
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 180
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-31 547**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-25 801
Annen påløpt kostnad, faktura energi desember	-79 364
Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105 130**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	101 600 000
TOTALT	**101 600 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	205 048 327
Tomt	1 148 258
TOTALT	**206 196 585**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1581304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2012	Påbygging og ombygging.	Bygningen er påbygget i bredden og i høyden med en ny etasje, samt at eksisterende arealer er rehabilitert. Hovedentreprenør er Kruse Smith.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.24
Selskapsnummer: 7038 **Selskapsnavn:** AS Maridalsveien 205

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Oddbjørn Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lise Fyllingen og Marcus Allen Edwards er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90.000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innføre IN-ordning i gården (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Styret får i oppdrag å innføre IN-ordning i gården, som skal gjelde fra 2025.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablere smørebod

Styret gis i oppdrag å finne et passende sted i kjelleren til å etablere et felles smørebord til ski.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forhindre innbrudd

Utrede og gjennomføre tiltak for å i større grad forhindre innbrudd. Forslag er
- flere kamera
- alarm som feks kan skrus av beboere.
- skilt om kamera og alarm (kan henges opp selv om det ikke er installert).
- tett bodløsning (feks trevegger og sikrere dører)
- vakt med tilfeldige kontroller på natten.
- bytte låser i kjelleren

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om å rotere på å leie garasjeplasser med ladestasjon

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Jeg stemmer for styrets forslag om å dele på 6 ladeplasser med rotering hvert 3. år,

☐ Nei til rotering. Gården må ta kostnadene med å opprette flere ladestasjoner for å dekke behovet til beboerne

Sak 10 Endring av husordensreglene - punktet "Bruk av balkongen"

Følgende punkt legges til på gårdens husordensregler under punket Bruk av balkongen: "Det er ikke tillatt å installere boblebad, badestamp eller andre typer minibad på balkong eller terrasse"

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Dørstopper

Montere dørstopper på alle dørene vendt ut mot helsen/trappen fra gangen.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Søppeldunk på utsiden

Det plasseres spøppeldunk for restavfall utenfor blokken ved benkene.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Oddbjørn Hansen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jorun Lunestad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Maridalsveien 205

Organisasjonsnummer: 921309430
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 09:00 til 26. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 120.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Oddbjørn Hansen leder møtet.

Forslag til vedtak:
Oddbjørn Hansen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 19
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Styret foreslår Lise Fyllingen, leilighet 231, og Marcus Allen Edwards, leilighet 106, til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lise Fyllingen og Marcus Allen Edwards er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 29
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

Styrets innstilling
Honoraret fordeles slik:
Styreleder: 40.000 kr
Styremedlemmene: 20.000 kr hver
Varamedlemmene: 5000 kr hver

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 90.000 kr
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 94
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 26
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Innføre IN-ordning i gården (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Fremmet av: Generalforsamlingen 2015

På generalforsamlingen i 2015 ble det fremmet forslag om å innføre IN-ordning i gården. Styret ba om at saken ble utsatt til etter at rehabiliteringen av gården var fullført og vi var tilbake i vanlig drift. Det er dessverre litt på overtid at vi tar opp saken igjen, det beklager styret.

Med en IN-ordning kan du selv bestemme hvordan du betaler ned fellesgjeld. IN-ordning står for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og gjelder for deg som er andelseier i borettslag, eller planlegger å bli det. Det betyr at du har mulighet til å betale ned din del av fellesgjelden i aksjelaget.

Styrets innstilling
Styret mener at det er så store årlige kostnader å ha IN-ordning at vi ikke anbefaler at det innføres.

Kostnader for gården:
Innføringsgebyr på kr 31.750.-

Transaksjon 09222115557518656013 Signert MOH/, PVLF/, PVMAE/

Et årlig admin gebyr på ca. 13.000,-
Et årlig forsikringsgebyr: 43.356 kr

Kostnader for den enkelte beboer som deltar i IN ordningen:
Et engangsgebyr på 5000,-

Minimumsbeløpet beboere må innbetale er 60 000,- per gang.

Det har vært så liten interesse for å ha IN-ordning at vi mener dette er noe som svært få beboere kommer til å bruke. Styret mener at det ikke er forsvarlig bruk av gårdens midler å innføre en så kostbar ordning som bare vil blir brukt av en håndfull aksjonærer.

Styret er også betenkt over at "IN-betalere" har vetorett ved beslutninger rundt låneopptak/nedbetalinger, slik at verken styret eller generalforsamlingen kan vedta å avslutte IN-ordningen uten deres samtykke. Vi kan heller ikke flytte gårdens lån til en annen bank hvis det betyr at IN-betalerne får andre vilkår enn i dag.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 98
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Etablere smørebod

Fremmet av: Anne Stray Rognve

Det er mange ivrige skiløpere i bygget, inkludert meg selv. Foreslår derfor å etablere felles «smørebord». Jeg foreslår at det settes opp et bord med fester til ulike typer ski med tilgang på stikkontakt til smørejern, feiebrett og søppelkasse til å kaste avfall. Eksempler på sted kan være sykkelbod/område i garasjen. Enkeltpersoner må selv skaffe smørejern, smørning, voks etc.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 41
Antall stemmer mot vedtaket: 45
Antall blanke stemmer: 34
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Forhindre innbrudd

Fremmet av: Anne Stray Rognve

Det har vært veldig mange innbrudd i bygget(boder) i løpet av de 2.5 årene jeg har bodd her. Ønsker at styret ser på tiltak som kan forhindre dette.

Styrets innstilling

Styret skjønner godt ergrelsen over alle innbruddene. Styret vurderer jevnlig ulike tiltak for å forhindre innbrudd. Blant annet bidro overgangen fra vanlige nøkler til brikker til nedgang i innbrudd. Andre tiltak er blant annet at det er satt opp kamera ved postkassene, dører er blitt forsterket og at sideinngangene holdes låst på nattestid. Når styret drøfter slike tiltak, må vi vurdere hva de koster opp mot hvor effektive de er.

Aksjonærene må være klar over at de mest omfattende forslagene, som å innføre vekterordning eller bygge om alle bodene, vil koste så mye at det betyr at felleskostnadene må økes eller gården må ta opp mer i lån.

Hvis det blir flertall for forslaget, vil styret i løpet av året undersøke hva ulike løsninger koster. Om noen tiltak ikke koster mye og styret mener de er effektive til å forhindre innbrudd, vil vi gjennomføre dem.

Mer kostbare tiltak som ikke kan tas på det vanlige budsjettet vil bli lagt fram for generalforsamlingen til neste år til diskusjon og avstemming.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 49
Antall stemmer mot vedtaket: 54
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Forslag om å rotere på å leie garasjeplasser med ladestasjon

Da garasjen ble etablert i forbindelse med utbyggingen av gården, var planen at garasjeplassene skulle selges til beboere, og slik være med på å betale ned fellesgjelden. Resten av plassene skulle leies ut inntil vi får solgt dem.

Til å begynne med gikk det trått med å få leid ut plassene og til slutt kjøpte vi inn el-billadere på 4 av utleieplassene. Etter dette har vi hatt nærmest fullt belegg. Nå er situasjonen at vi ikke har noen som venter på garasjeplass uten el-billader, mens det er flere som venter på plass med lader. Disse har stått lenge på venteliste.

El-billaderne fra vår leverandør koster ca kr 23 000. I løpet av året kommer vi til å installere en lader til, og i 2025 enda en. Da har vi 6 plasser med lader.

Styret foreslår å innføre rotering på utleieplassene med elbil-lader, slik at flere får tilgang til dette godet. Vi foreslår en rotering på tre år. Ordningen innføres fra 1. januar 2025. Det betyr at de som har leid plassene lengst, vil måtte gi fra seg plassen fra denne datoen. De som mister plassen kan sette seg på ventelisten på nytt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg stemmer for styrets forslag om å dele på 6 ladeplasser med rotering hvert 3. år,
✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Nei til rotering. Gården må ta kostnadene med å opprette flere ladestasjoner for å dekke behovet til beboerne
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 63
Antall stemmer for vedtak 2: 22

Transaksjon 09222115557518656013 Signert MOH/, PVLF/, PVMAE/
Transaksjon 09222115557518656013 Signert MOH/, PVLF/, PVMAE/

Antall blanke stemmer: 35
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Endring av husordensreglene - punktet "Bruk av balkongen"

Styret foreslår å legge til et punkt under Bruk av balkongen: "Det er ikke tillatt å installere boblebad, badestamp eller andre typer minibad på balkong eller terrasse"

Styret har fått forespørsler om slike ting er lov å installere og vi har vært veldig i tvil om hva vi skal mene. Slike bad tilfører bygget mer tyngde, de veier gjerne rundt 1000 kilo når de er fylt med vann, og det er ikke bra for en gård som vår som har en del setningsskader. Noen få boblebad utgjør ingen fare, men hvis det skulle bli 10 stykker er det en betydelig vektøkning på bygget som kan føre til setningsskader. Vi foreslår derfor et generelt forbud mot å installere denne type bad.

Forslag til vedtak:
Følgende punkt legges til på gårdens husordensregler under punket Bruk av balkongen: "Det er ikke tillatt å installere boblebad, badestamp eller andre typer minibad på balkong eller terrasse"

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Dørstopper

Fremmet av: Lise Fyllingen

Det er behov for å ha dørstopper til dørene som er i etasjene til leilighetene. Jeg bor feks i 2. etasje og der kan ikke døren stå av seg selv når man går ut mot heisen/trappene. Det er frustrerende fordi man skal bære tunge ting og må samtidig stå å holde døren åpen.

Forslag til vedtak:
Montere dørstopper på alle dørene vendt ut mot helsen/trappen fra gangen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72
Antall stemmer mot vedtaket: 26
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Søppeldunk på utsiden

Fremmet av: Lise Fyllingen

Det er behov for mer steder å kaste søppel utendørs, slik at det å få en søppeldunk for restavfall ved benkene utenfor vil være er godt tiltak. Det gjelder både for folk som bruker benkene, hundeeiere og andre som har behov for å kaste søppel.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 58
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Oddbjørn Hansen (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Hansen

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jorun Lunestad (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jorun Lunestad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518656013

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



VEDTEKTER FOR A/S MARIDALSVEIEN 205

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål
Selskapets navn er A/S Maridalsveien 205. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. Selskapet kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Selskapet kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til aksjonærenes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning
Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for selskapets gjeld.

1.3 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjonær eller bruker.

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

2.1 Aksjekapital
Aksjekapitalen er kr 136.000,- fordelt på 183 aksjer á kr 800,-. Det skal være knyttet én aksje til hver bolig. Hver aksjonær kan bare eie én aksje, og kun fysiske personer kan være aksjonærer.

2.2 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonær er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, kan selskapet beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender aksjen.

3 Bruk av boligen

3.1 Aksjonærens rett til bruk
Hver aksje gir enerett til bruk av én bolig i eiendommen og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjonær.

En aksjonær kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av boligen til andre dersom (Aksjonæren trenger ikke i disse tilfellene å ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene):

Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjonæren som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjonærens bruk
Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjonær gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt
Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (Aksjonær har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer, punktering av vinduer og ytterdører til leiligheten.
Aksjonærens vedlikeholdsplikt begrenser seg til vedlikehold av innvendige flater på balkongen. Mens utvendig vedlikehold og utskiftig er gårdens ansvar.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksjen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjonær.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonæren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller andre brukere av boligen.

Reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, er selskapets ansvar. Selskapet er ansvarlig for utvendig vedlikehold og utskiftinger på balkongen.

Aksjonæren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjonæren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjonærene ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjonærene det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endringer av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjonær, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjonær hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av á kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

5.2 Panterett
Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av aksjonærforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg
Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse
Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13.
Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjonærer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle aksjonærer har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme. Ingen kan ha flere enn 10 fullmakter.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere
Aksjonæren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjonæren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale som gjelder seg selv eller nærstående eller i saker som gjelder sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonær med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjonær ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjonær, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for selskapets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle aksjonærer med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjonær.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjonær som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene.

7.8 Styremedlemmer
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer inklusive styreleder. Styremedlemmene skal være aksjonærer og må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
øke antallet aksjer eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
salg eller kjøp av fast eiendom
ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører
Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.
Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i Selskapet
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel på andre aksjonærers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Parkeringsbestemmelser

8.1 Innledende bestemmelse
Boligaksjeselskapet AS Maridalsveien 205 ("Boligaksjeselskapet") har garasjeanlegg med 41 parkeringsplasser og 17 utendørs parkeringsplasser (samlet benevnt "Parkeringsanlegget") oppført på Boligaksjeselskapets eiendom gnr 222 bnr 122 i Oslo kommune.
Parkeringsplassene med nummering fremgår av vedlegg 1.

En av parkeringsplassene utendørs er gjesteparkering. Disse kan ikke selges eller leies ut.

Parkeringsanlegget er organisert slik at Boligaksjeselskapet eier alle parkeringsplassene. Boligaksjeselskapet har solgt eksklusive bruksrettigheter til noen av parkeringsplassene til aksjonærer ("Rettighetshaver"). Hver bruksrett er tildelt et nummer som gir rett til parkeringsplass på plassen med samme nummer i henhold til vedlegg 1. Øvrige parkeringsplasser leies ut av Boligaksjeselskapet til både aksjonærer og eksterne.

Den som disponerer parkeringsplass i Parkeringsanlegget kan kun gjøre dette innenfor rammen av disse bestemmelsene.

8.2 Eierbegrensning

Kun aksjonærer har adgang til å kjøpe bruksrettighet til parkeringsplass. Ingen aksjonær har rett til å kjøpe mer enn 1 parkeringsplass.

Bruksrett til parkeringsplass i Parkeringsanlegget skal noteres som en objektkode hos forretningsfører.

8.3 Bruk av Parkeringsanlegget
Parkeringsplassen kan kun benyttes til parkering av personbil, motorsykkel og moped. Det er kun tillatt med parkering av ett kjøretøy per parkeringsplass.

Lagring eller hensetting av gjenstander på parkeringsplassen er ikke tillatt. Parkeringsplassen må heller ikke bli brukt til bilvask, smøring, reparasjoner eller lignende.

Det påhviler den enkelte Rettighetshaver å sørge for at parkeringsplassen til enhver tid er fri for søppel og avfall.

Unødig bruk av bilens motor inne i Parkeringsanlegget skal unngås. Opphold i Parkeringsanlegget utover for parkeringsformål er ikke tillat. Bruk av Parkeringsanleggets fellesareal kan for øvrig kun skje innenfor disse vedtektene og vedtak fastsatt av Boligaksjeselskapets styre som er vanlig for tilsvarende anlegg.

Boligaksjeselskapet har ikke ansvar for hærverk, tyveri, brann eller skade som kjøretøyet måtte bli utsatt for i Parkeringsanlegget.

8.4 Vedlikehold
Boligaksjeselskapet har ansvar for å vedlikeholde Parkeringsanlegget. Dette omfatter også den enkelte parkeringsplass.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utbedring av skader som den enkelte Rettighetshaver er ansvarlig for. Slike kostnader påhviler Rettighetshaver.

8.5 Vedlikeholds- og driftskostnader
Kostnader til vedlikehold og drift av Parkeringsanlegget dekkes gjennom felleskostnadene. Felleskostnadene fordeles som følger;

For innendørs parkeringsplasser bærer hver Rettighetshaver 1/41 del av felleskostnadene for anlegget innendørs.

Herunder:
- drift og vedlikehold av port
- kjørebane
- underregnskap
- strøm

For utendørs parkeringsplasser bærer hver Rettighetshaver 1/17 av felleskostnadene for anlegget utendørs.

Herunder:
- drift og vedlikehold
- kjørebane
- underregnskap

8.6 Betaling av felleskostnader
Den enkelte Rettighetshaver skal hvert kvartal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene som knytter seg til Parkeringsanlegget. Beløpets størrelse fastsettes av Boligaksjeselskapets styre slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret fastsetter også de endelige felleskostnadene som skal tilordnes Rettighetshaverne, herunder hvilke kostnader som knytter seg til Parkeringsanlegget.

Avregning av de endelige felleskostnadene skjer hvert år innen 30. april året etter. Innbetaling/utbetaling av restbeløp skjer 14 dager etter avregning.

8.7 Forsikring
Parkeringsanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes som en del av byggets forsikring og at forsikringspremie betales.

8.8 Utleie
All utleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret på forhånd. Styret kan nekte utleie på fritt grunnlag. Den enkelte Rettighetshaver plikter å varsle styret ved ønske om utleie og før bindende leiekontrakt inngås.

Styrets standard leiekontrakt for utleie av Parkeringsplasser skal benyttes. Denne kan fås ved henvendelse til styret.

Parkeringsplassen kan leies ut til både aksjonærer og leietakere eller eksterne. Styret skal til enhver tid føre liste basert på ansenitet ("venteliste") over aksjonærer og leietakere i Boligaksjeselskapet som ønsker å leie parkeringsplass. Aksjonærene og leietakere må selv melde ifra pr. post eller e-post til styret om ønske om leie av parkeringsplass. Ansienniteten beregnes ut fra tidspunktet for melding til styret. Aksjonærene har alltid fortrinnsrett til leie av parkeringsplass fremfor leietakere og eksterne.

Ved en leietaker av parkeringsplass gjentatte mislighold av sine rettigheter har styre rett til å kreve oppsigelse av leie. Ved utleie/utlån er Rettighetshaver ansvarlig overfor Boligaksjeselskapet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på Boligaksjeselskapets eller andres eiendom i parkeringsanlegget.

8.9 Omsetning av parkeringsplasser
En bruksrett til parkeringsplass kan bare selges til andre aksjonærer i Boligaksjeselskapet eller sammen med vedkommende Rettighetshavers aksje (leilighet) i Boligaksjeselskapet.

Ved salg av aksjen (leiligheten) i Boligaksjeselskapet skal bruksretten til parkeringsplassen selges sammen med aksjen (leiligheten). Det er ikke tillatt å beholde parkeringsplassen etter at aksjen (leiligheten) er solgt. Som angitt i § 9 første avsnitt kan dog bruksretten selges til andre aksjonærer i Boligaksjeselskapet.

Styret skal varsles om alle overdragelser av bruksrett til parkeringsplass.

8.10 Andre rettslige disposisjoner
Enhver rettslig disponering over parkeringsplasser skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering over parkeringsplasser er bindende for Boligaksjeselskapet før den er godkjent av styret.

8.11 Øvrige bestemmelser
Kopi av parkeringsbestemmelsene skal vedlegges kjøpekontrakten ved salg av bruksretten til parkeringsplassen.

8.12 Endringer av parkeringsbestemmelsene
Forslag til endringer av parkeringsbestemmelsene leveres skriftlig til styret. Endringer i parkeringsbestemmelsene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

9 Diverse

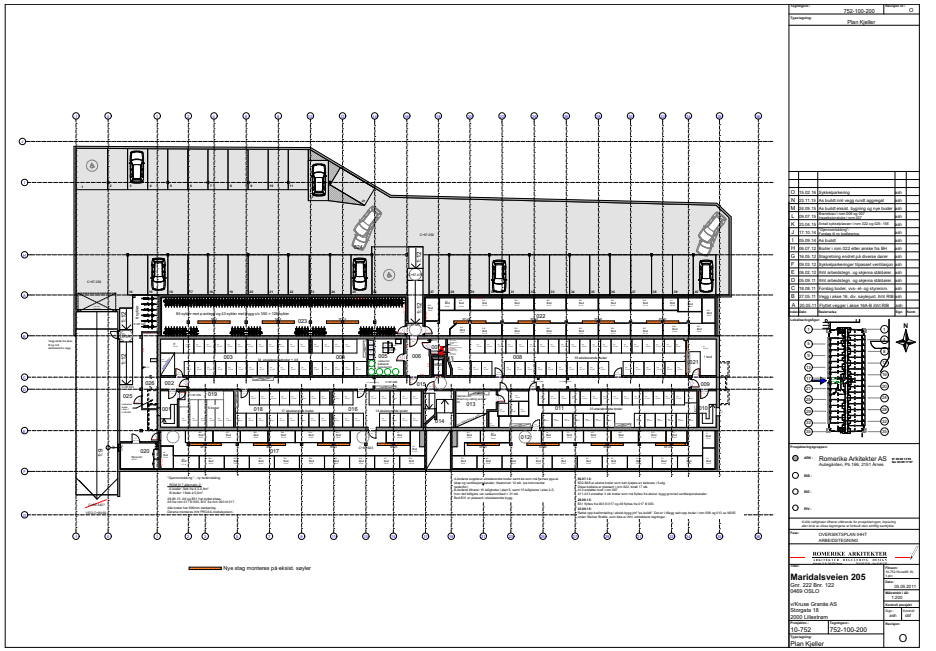
9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenaksje
Ved skader som skyldes en aksjonærs uaktsomhet, eller som en aksjonær på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjonæren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjonærens husstand eller personer som aksjonæren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjonærforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9.2 Revisjon
Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

9.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, 13. mai 2022



Husordensregler for A/S Maridalsveien 205

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og fellesrommene må ikke brukes slik at det sjenerer leieboere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i leilighetene.

Alminnelige ordensregler
Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger. Fotballsparking, sykling og bilparkering er forbudt på selskapets område unntatt for dette er spesielt tillatt. Unngå å parkere foran husets innganger og innkjørsler, da dette sperrer for syketransport, flyttetransport, søppelbil osv.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger er forbudt.

Hovedinngangen skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjeller samt utgangsdører på siden av bygningen, skal alltid være låst. Entredører til leilighetene holdes lukket.

Bruk av alkohol er ikke tillatt i ganger og trapper, samt utendørs på selskapets område.

Den som er aksjonær i A/S Maridalsveien 205 skal selv bebo den til aksjebrevets knyttede leilighet. Fremleie skal godkjennes av styret, og det vises til egne bestemmelser om fremleie.

Det er tillatt å holde hund eller katt under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

Regler om ro i leilighetene
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Bruk av radio, tv og stereoanlegg krever at man tar hensyn til sine naboer, og ikke setter lyden for sterkt på. Husk at det er lytt mellom leilighetene.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 17.00 og på søn- og helligdager, og må bare skje etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra leilighetene over, under og ved siden av.

Bruk av callinganlegget
Aksjonærene må ved bruk av callinganlegget forvisse seg om at de ikke slipper inn uvedkommende i gården. Oppdages det at en beboer har sluppet inn en uvedkommende person, og denne volder skade, kan dette medføre økonomisk erstatningsansvar for beboeren.

Skilt
Det er ikke tillatt å klistre lapper over skilt oppå postkassen. Nye eiere og fremleie må kontakte styret og vil få nytt postkasseskilt kort tid etter innflytting.

Søppel og renhold
Matavfall, plastemballasje og restavfall kildesorteres i de posene som Oslo kommune bruker, og kastes i samme beholder. Alt av papp, papir og drikkekartong skal kastes i egne beholdere. Se forøvrig Oslo kommunes hjemmesider om hvordan avfall skal kildesorteres, og hvordan det skal leveres. Styret bestiller containere flere ganger i året til annet avfall.

Beboerne skal selv holde boder rene, og skal også sørge for å vaske rundt og under mattene foran inngangsdørene til leilighetene.

Vaskeri
Vaskeriet er åpent hele døgnet og kan brukes alle dager. Det henvises til regler som er slått opp i vaskeriet. Feil eller mangler ved maskinene må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Bruk av balkong
Ingen fasadeendringer er lov uten styrets samtykke. Dersom du er i tvil, anbefales du å kontakte styret, da kostnader forbundet med brudd på bestemmelsene vil belastes andelseier.

Husk at de vanlige reglene for ro også gjelder på balkongen. Det skal være ro fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt. Grill kan brukes fram til kl. 22.00

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverket.

Innglassing er ikke tillatt.

Markiser og vindskjermer er tillatt. Se vedlegg på gårdens hjemmeside for spesifikasjon av farge, modell og leverandører.

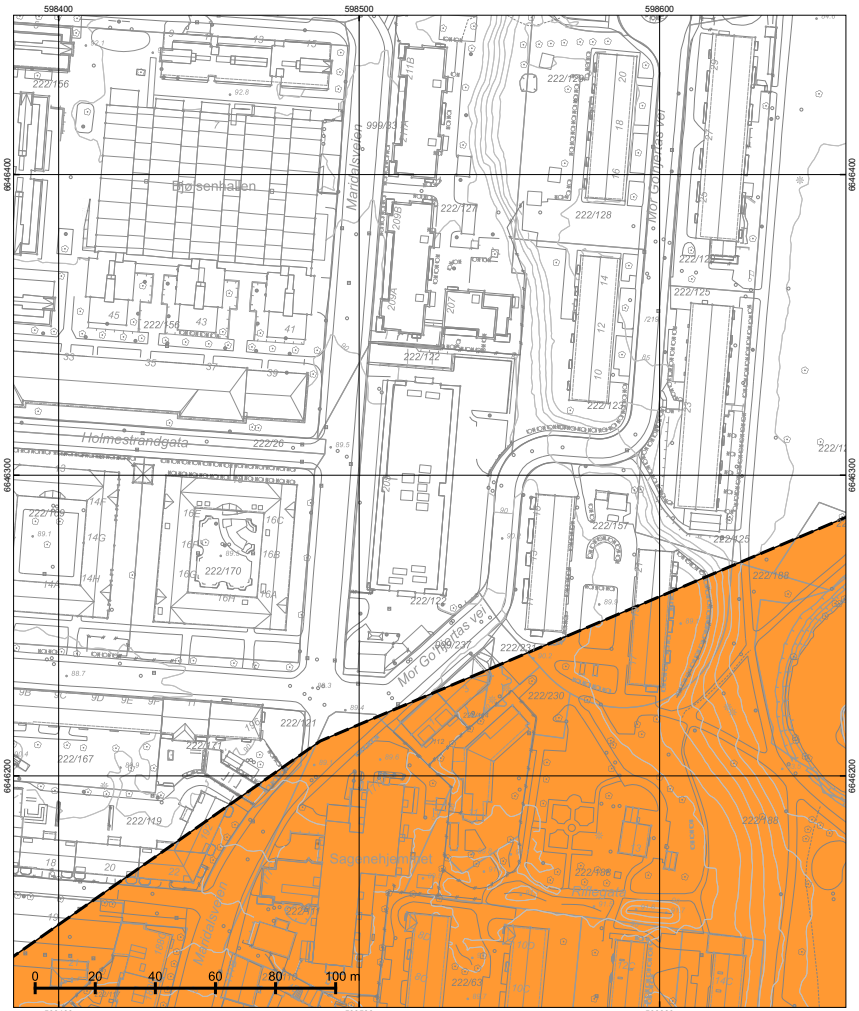
Aircondition-aggregat og varmepumpe kan installeres på egen balkong. Slike anlegg skal ikke føre til støy for naboer.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der, som skap, sykler osv. Det er ikke lov å tørke tøy over rekkverket. Renhold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboer. Vann skal ikke skyfles ned til balkongen under.

Hvis du setter en parabolantenne på balkongen, skal den stå på gulvet og montert slik at det ikke er fare for at den kan tas av vinden.

Balkongdekker (gulv og tak) må ikke males, flislegges eller limes. Vegger, dører, vinduskarmer på balkong må kun behandles med maling/beis i henhold til gitte fargekoder.

Sist revidert på generalforsamlingen 09.05.2023
A/S Maridalsveien 205



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

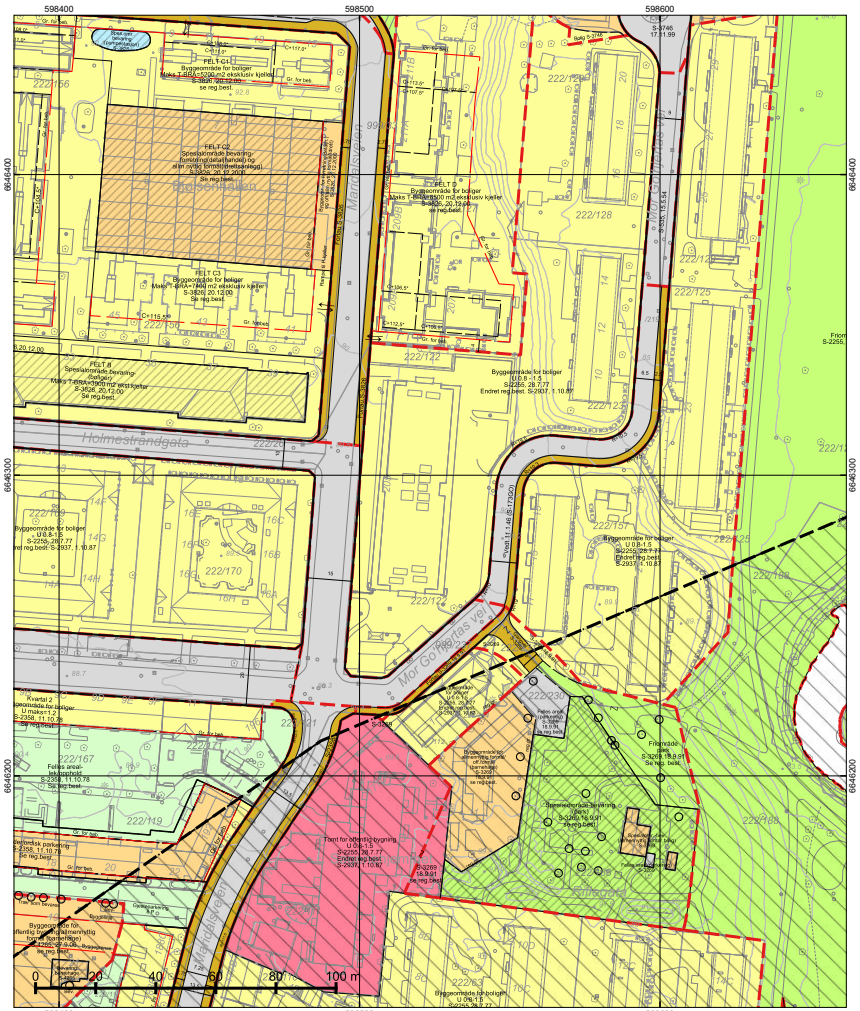
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 322048/ 86493135
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 205
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/122

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2024
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– 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: 322048/ 86493135
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 205
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/122

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
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Innløsning/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

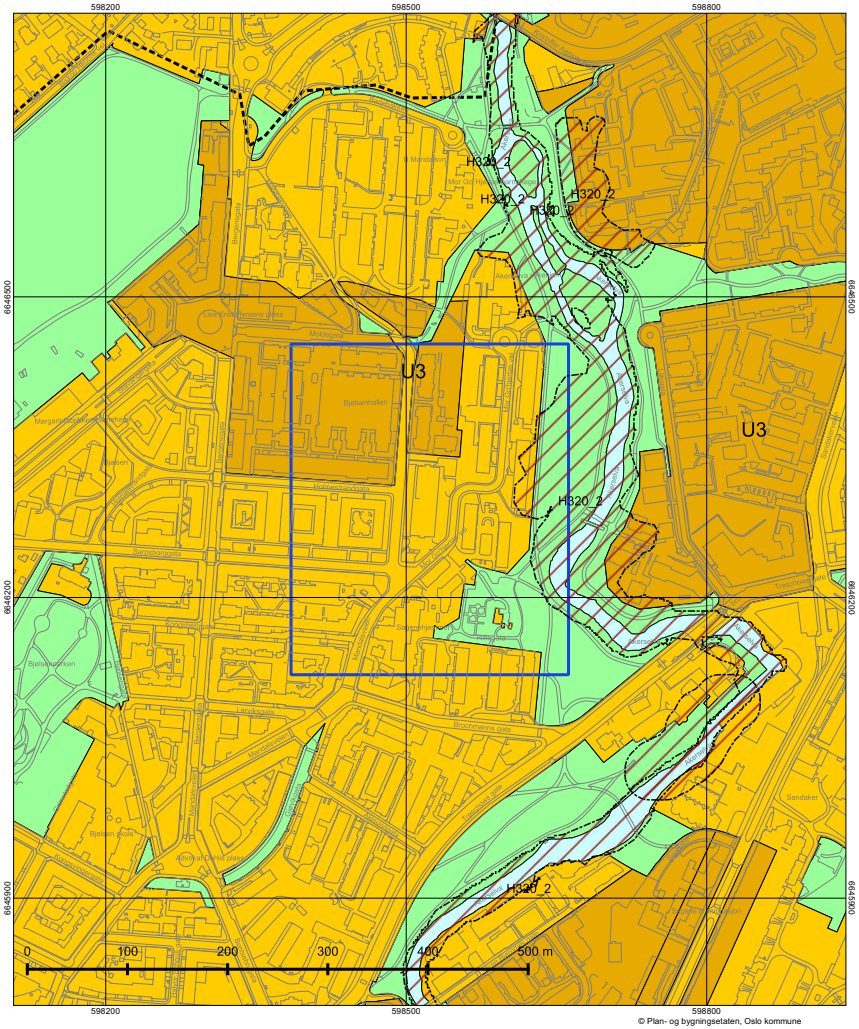
Dato: 12.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 322048/ 86493135
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 205
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/122

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.



Oslo

Dato: 12.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 322048/86493135
Deres ref.: 42404/ LANIL@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Maridalsveien 205

Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	496 elever, 28 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	14 min 🚶 1.1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 🚗 2.2 km

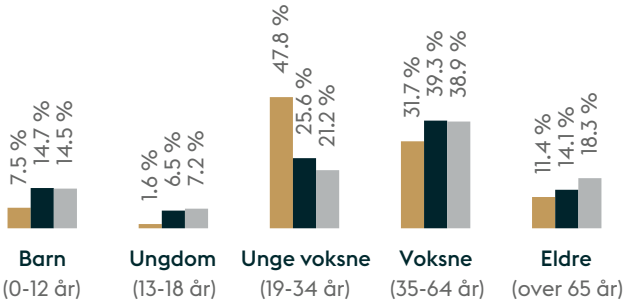
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	2 min 🚶 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	11 min 🚶 0.8 km
Nydalen	Linje 4, 5	12 min 🚶 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4.7 km

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 å...	49 barn	3 min 🚶 0.2 km
Riflegata barnehage (1-5 år)	36 barn	5 min 🚶 0.3 km
Bjølsen barnehage (1-5 år)	40 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	2 min
Bjølsenparken basketbane	8 min
Fitnesspoint Nydalen	9 min
CrossFit Oslo	9 min

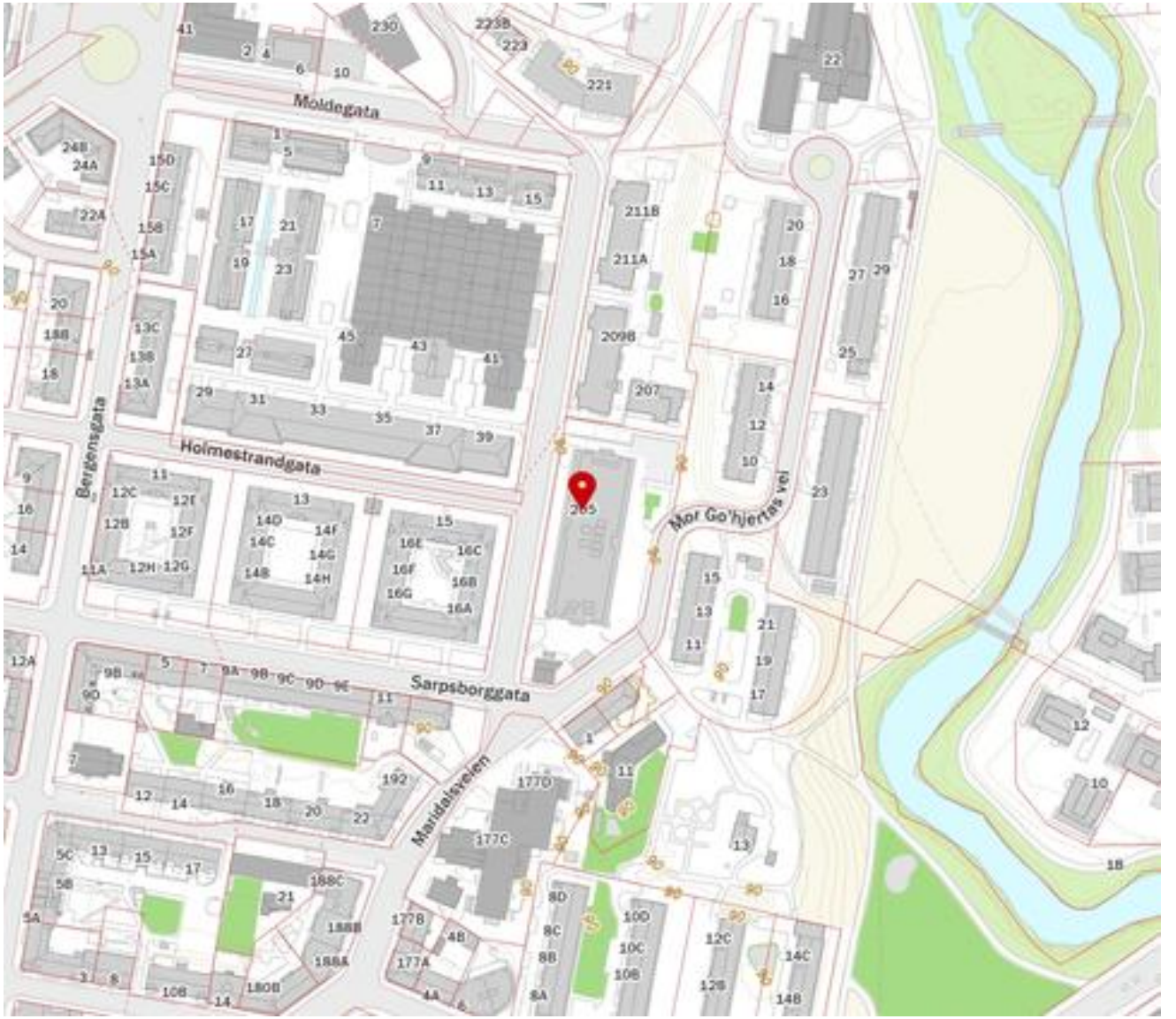
«Det er fint, rolig og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

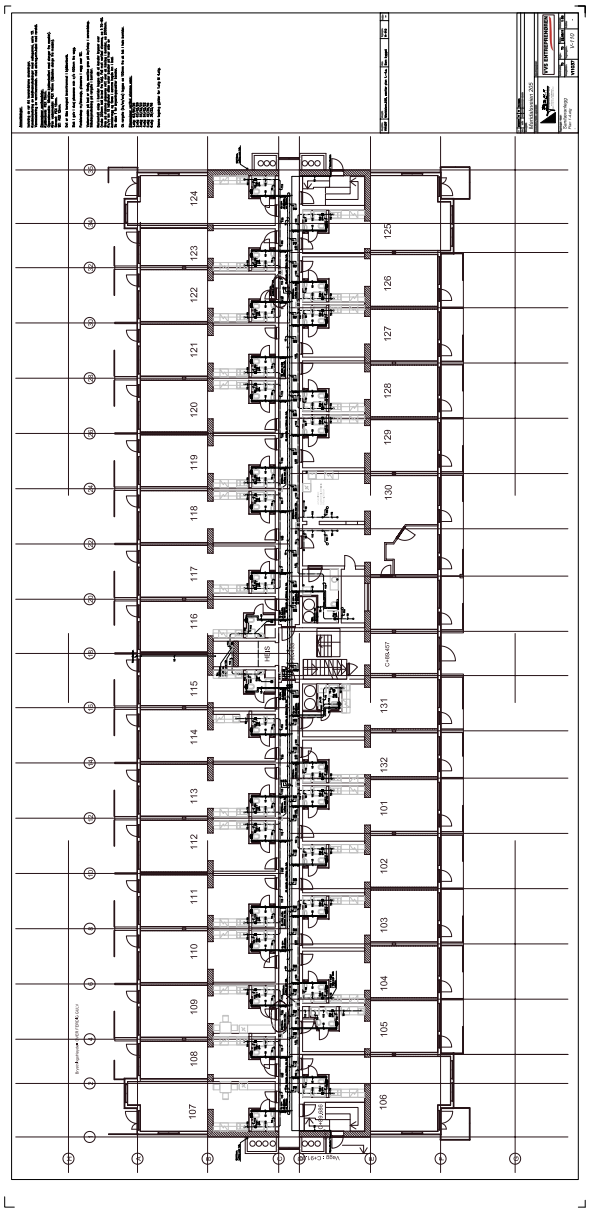
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

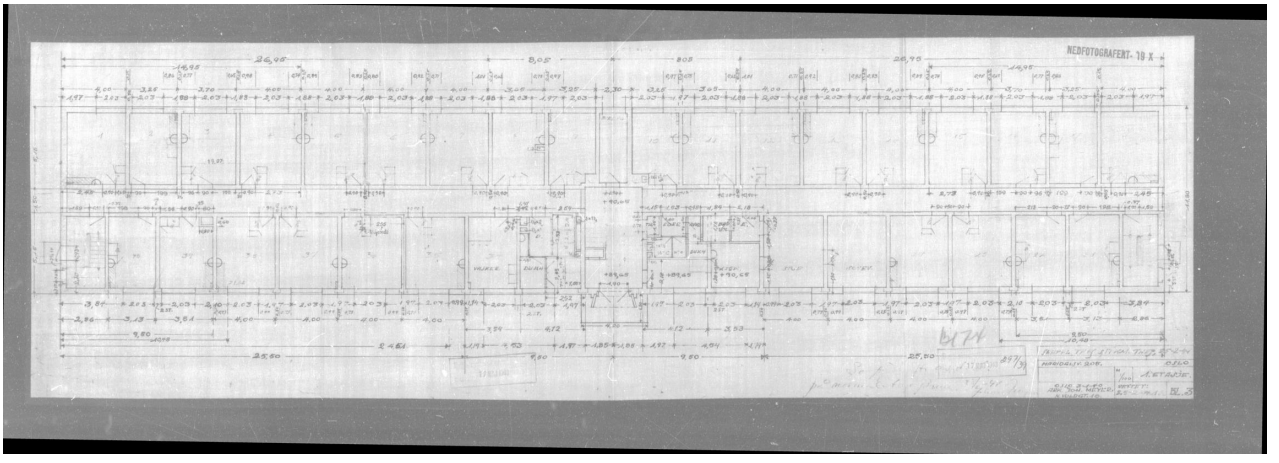
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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




NEOFOTOGRAFERT. 19 X

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Maridalsveien 205	Journalnr.	82/3762
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg til utsalgskiosk	Innlevert	13.10.82
Byggherre:	Solveig Henriksen, Sarpsborggata 16, Oslo 4		
Byggmester:	Ark. Trygve Peton Andresen, Olav Aukrusts vei 9 C, Oslo 3		
Ansvarshavende:	Odd Aukland Tilf. forsøk X	A 8/3-83	Byggetillatelse 13/3-83
		A	Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler: 6/5-87, 14/9-88

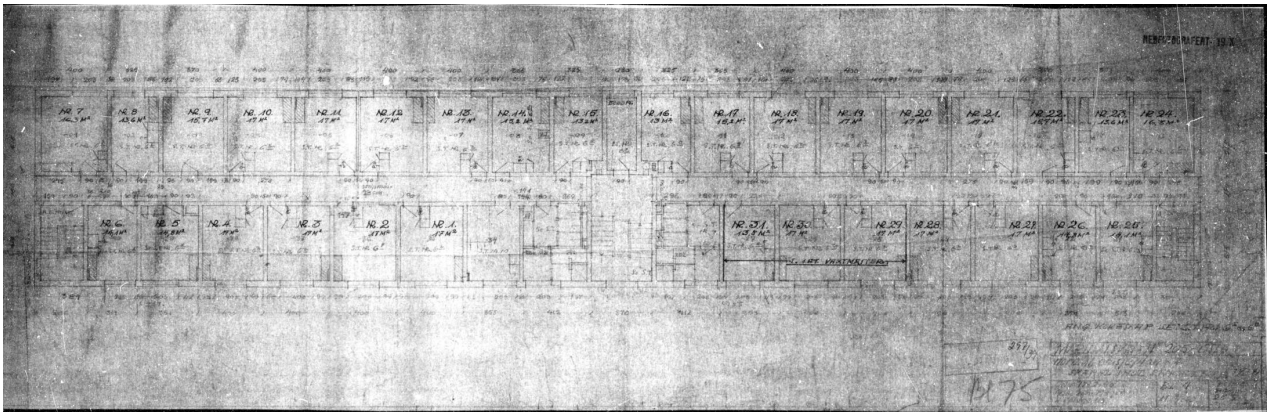
Mangler rettet: Innlevert

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		
Ferdigattest	Innlevert	

UTTALELSER			APPROBASJON					Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.			Dato	N.nr. 6096					
Helseråd			22/12-82	Bes. 17/3 83					
Brannvesen			Dato	N.nr.			b1		
				Bes.			C 15/10-82	22/10-82	
			Dato	N.nr.			D		
				Bes.			E		
			Dato	N.nr.			F		
Grenking	Sandberg 15/10			Bes.			G		
			Dato	N.nr.			H		
				Bes.			I		
			Dato	N.nr.			J		
				Bes.			K		

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = 1.gr. tegn., H-K = diverse

Nr 12.007X Berm & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B 2



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til utsalgskiosk

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Maridalsveien 205.		**6I/2752**

Byggherre
Fru S. Henriksen
Maridalsveien 205
Oslo - 4.

Ansvarshavende
Tømmermester S.Samuelsen
Disenveien I7
Oslo - 5.

I9. mai I965.
Dato

KR/kl.

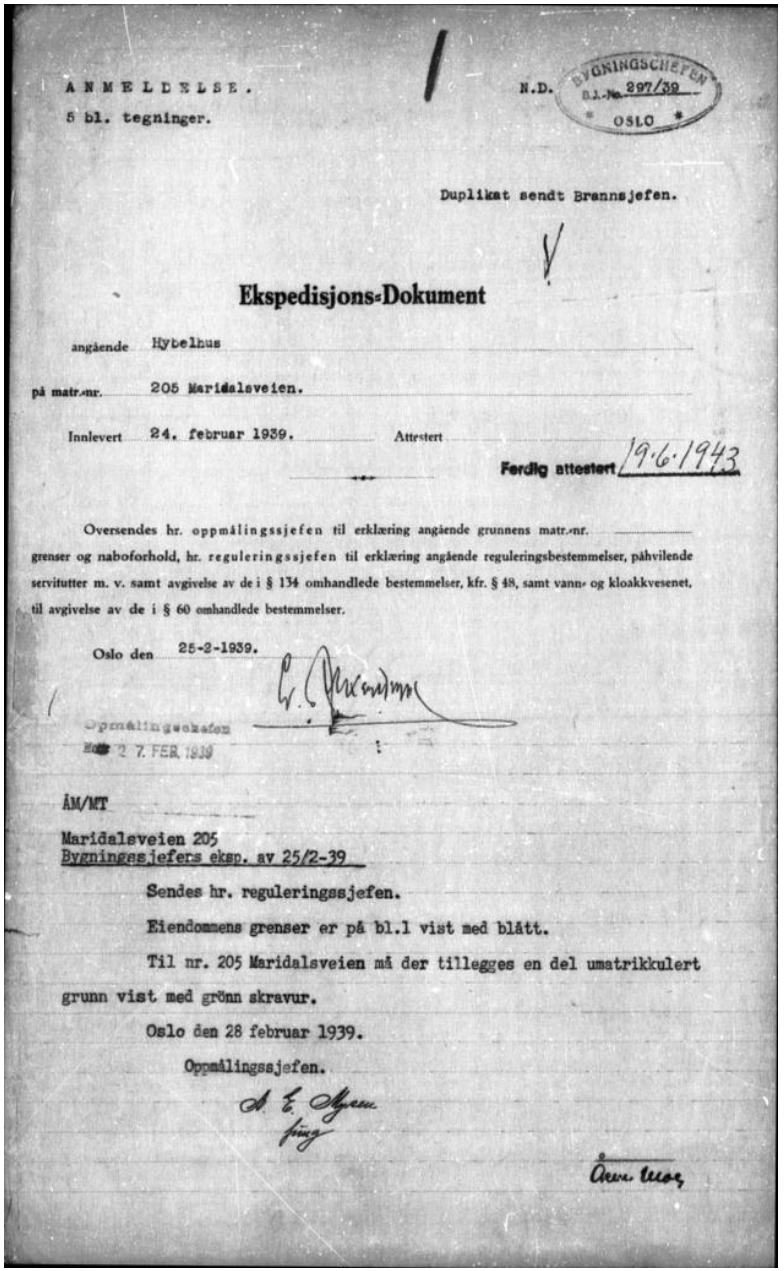
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

Den tidligere avgitte midlertidighetserklæring gjøres gjeldene for tilbygget.

KR.
Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

C 13 - 10.000 177562 B. A. —



ANMELDELSE.

5 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 297/39 OSLO

Duplikat sendt Brannsjefen.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Hybelhus

på matr.nr. 205 Maridalsveien.

Innlevert 24. februar 1939. Attestert

Ferdig attestert 19.6.1943

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25-2-1939.

Oppmålingssjefen

Mott 27. FEB. 1939

ÅM/MT

Maridalsveien 205
Bygningssjefens eksp. av 25/2-39

Sendes hr. reguleringssjefen.

Eiendommens grenser er på bl.1 vist med blått.

Til nr. 205 Maridalsveien må der tillegges en del umatrikkulert grunn vist med grönn skravur.

Oslo den 28 februar 1939.

Oppmålingssjefen.

A. E. Myren
fung

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maridalsveien 205 AS
Maridalsveien 205
0469 OSLO

Dato: 07.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116840-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 205	Eiendom:	222/122/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien 205 AS	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Søker:	Maridalsveien 205 AS	Adresse:	Maridalsveien 205, 0469 OSLO
Tiltakstype:	Boligbrakker	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 205

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.04.2012.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.05.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Parken Eiendomsmegling AS

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

48022111

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

STIHL STUDIO NO

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0324/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 205 0469 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 122 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