

Maridalsveien 64E



Velkommen til

Maridalsveien 64E



Salgsoppgaven produsert 1. oktober 2025

ILADALEN | HØYT OG FRITT

Lys og pen 2-roms med sydvendt balkong og utrolig flott kjøkken. Varmtvann og oppvarming inkl. Rolig & sentral beliggenhet

Prisantydning	6 450 000,-
Fellesgjeld	232 315,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 691 877,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 936,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1933

Ansvarlig megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Maridalsveien 64E – en lys og gjennomgående 2-roms med sydvendt balkong mot stille bakgård.

Her bor du tilbaketrukket ved idylliske Iladalen, høyt og fritt til, med flott solforhold og fin utsikt.

Leiligheten har en sjeldent stor stue-/kjøkkenløsning med åpen Sigdal-innredning, originale tregulv og god plass til både sofagruppe og spisebord. I tillegg finner du en praktisk arbeidskrok med nedfellbar seng, et romslig soverom med plassbygde garderobeskap og et pent flislagt bad.

Borettslaget er veldrevet, og både varmtvann og fyring er inkludert.

Høydepunkter:

- Stor stue-/kjøkkenløsning
- Sydvendt balkong med mye sol og utsikt
- Nye vinduer 2018
- Originale tregulv
- Plassbygde løsninger
- Loft- og kjellerbod samt felles trimrom m.m.
- Rolig og skjermet beliggenhet
- Flott bakgård
- Lave kjøpsomkostninger

Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvendt balkong

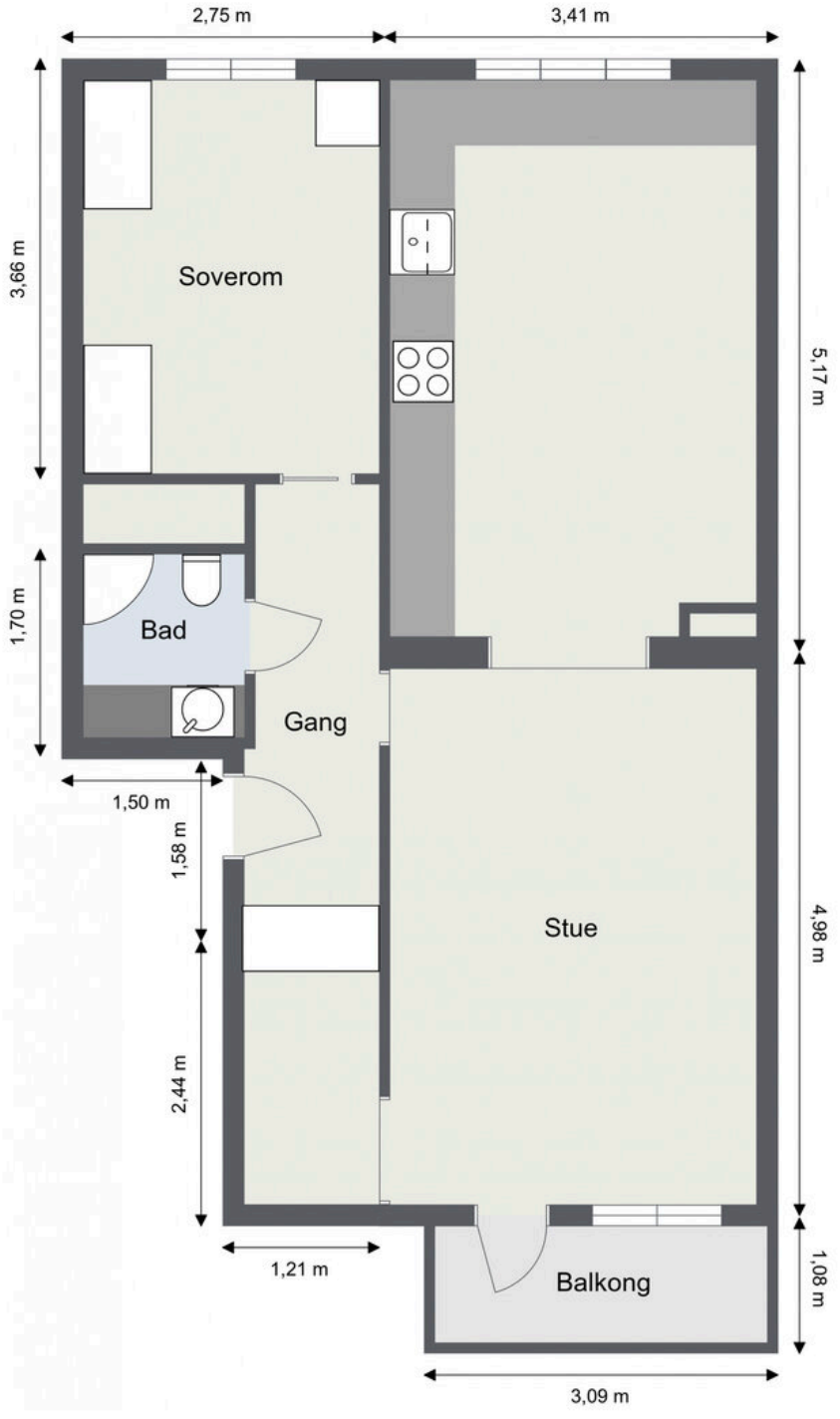
Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Maridalsveien 64 E

4. Etasje

Planskisse kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et bilag til takstrapporten.







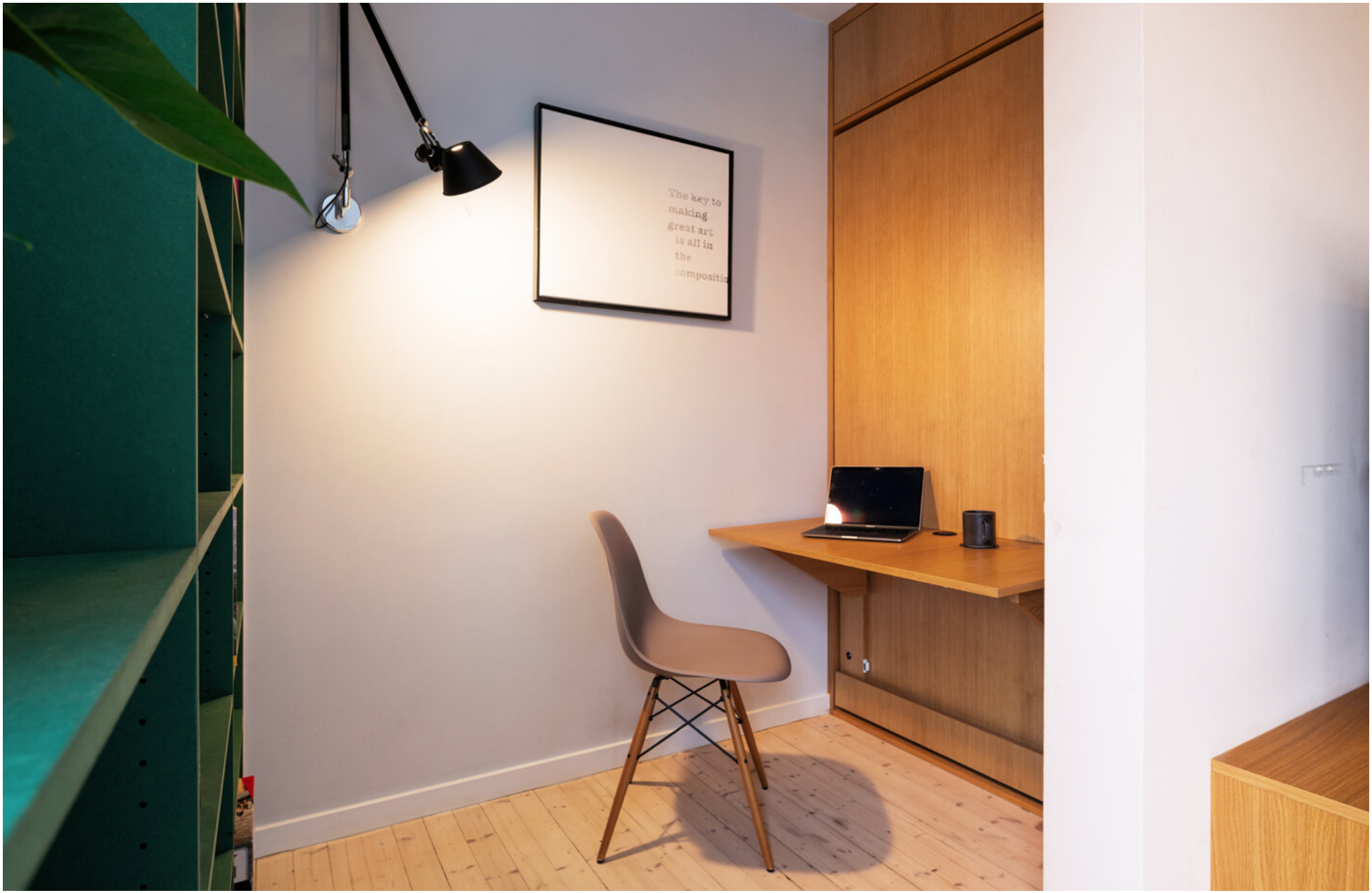











The key to
making
great art
is all in
the


The key to
making
great art
is all in
the













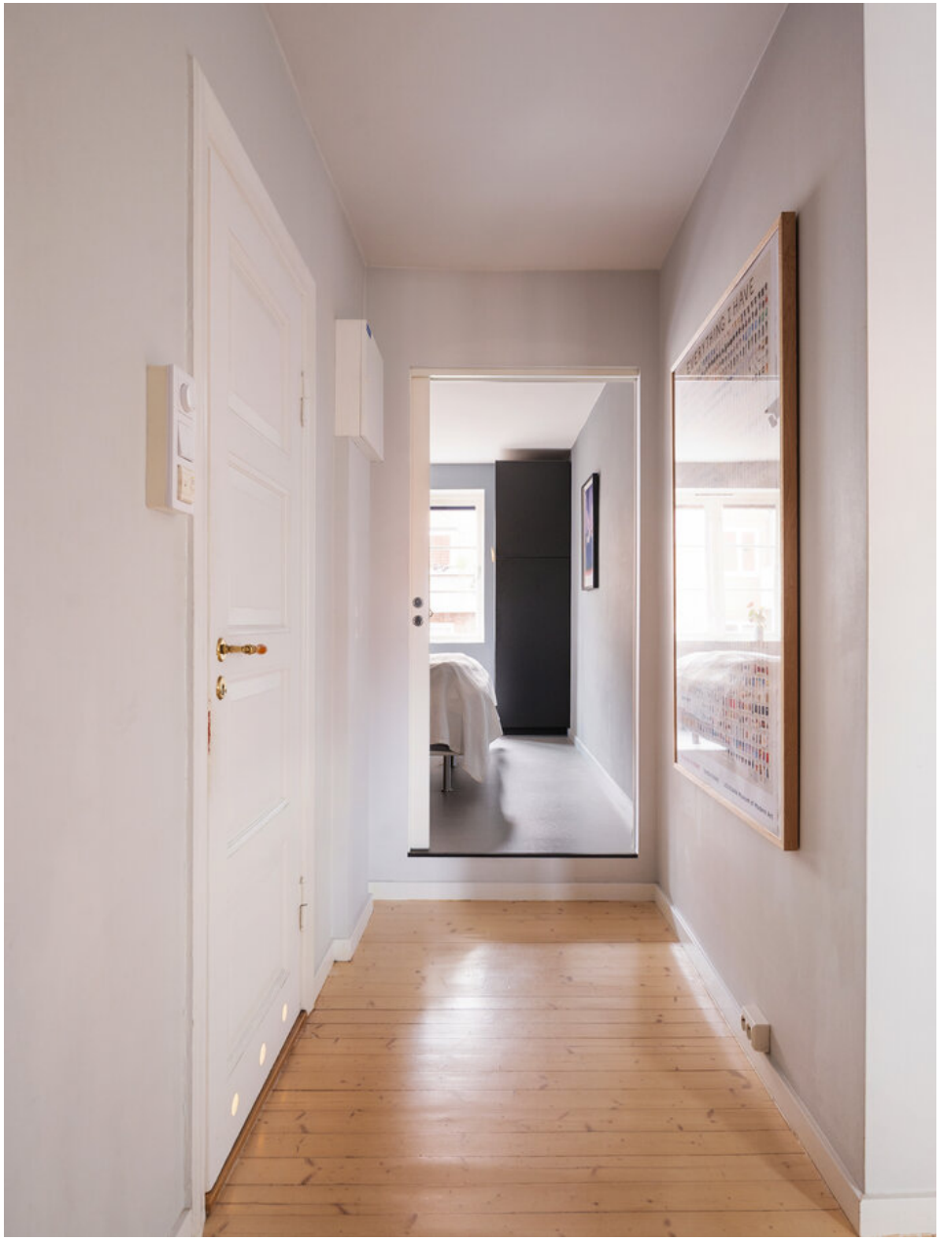



EVERYTHING I HAVE



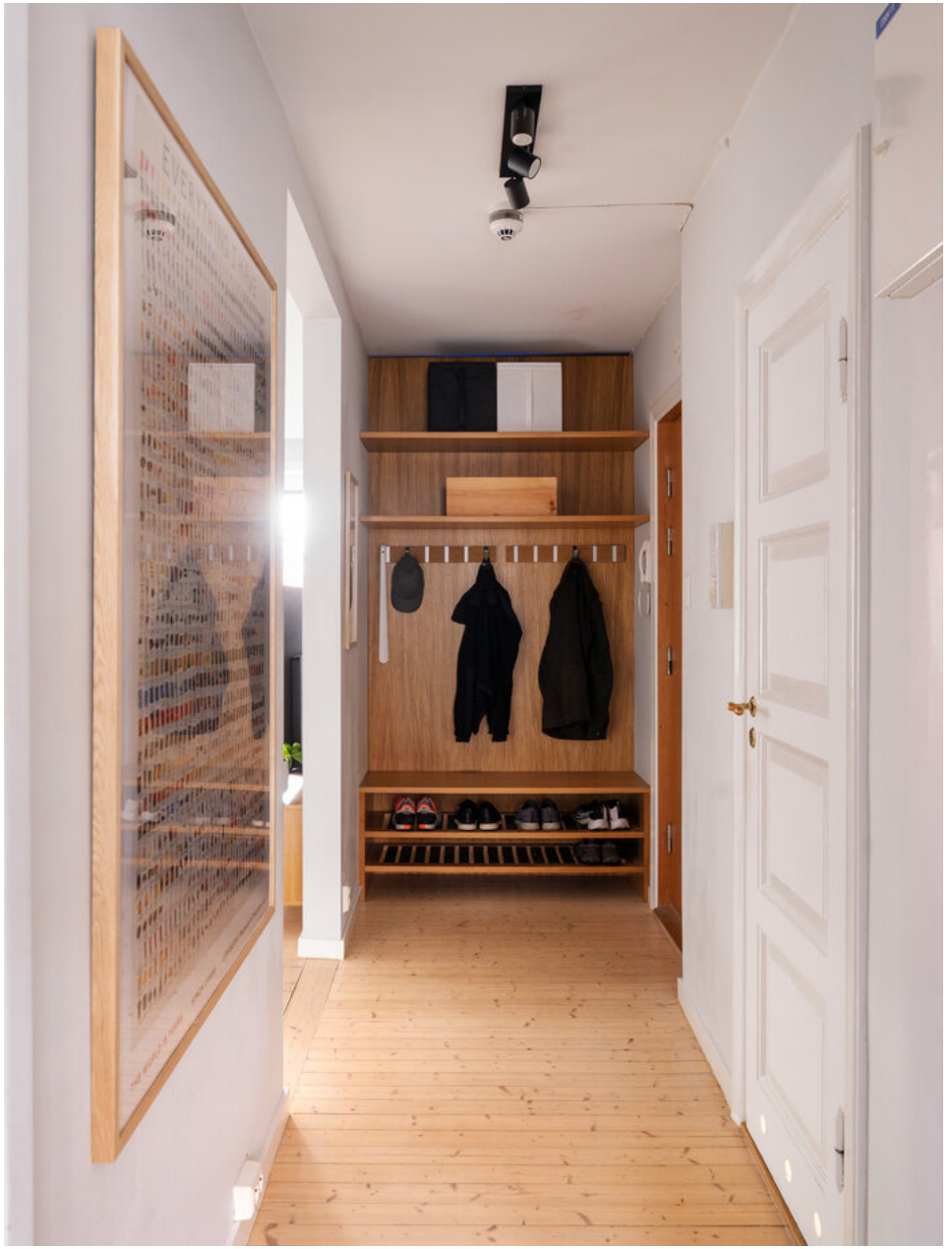

















CONCEPT
SWEDEN
KG
10
kingsbox


DEWALT

Informasjon

Maridalsveien 64E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0271/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 64E, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 166 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 84 i Maridalsv 64 Borettslaget, org.nr. 948818221

Selgere
Jørgen Sorthe
Knut Johan Sorthe

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)
232 315,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 682 315,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 691 877,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 701 177,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 loftsbod på ca. 4 kvm. (ca. 6,5 kvm. gulvareal)
- 1 kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard

Entré / gang
Velkommen inn! Entréen er lys og innbydende, med god plass til å henge fra seg yttertøy og egen hylle til sko. Fra gangen er det adkomst videre til leilighetens oppholdsrom, soverom og bad. Det er påkostet med en plassbygget garderobeløsning i eikefiner, utført av møbelsnekker CKI.

Baderom
Stilrent, flislagt bad fra 2008, pusset opp i regi av borettslaget, med gulvvarme for ekstra komfort. Himlingen er senket og malt, med innfelte downlights. Innredningen består av heltre benkeplate med nedfelt servant, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det utført smarte, plassbygde oppbevaringsløsninger av møbelsnekker Dekorverkstedet. Badet har naturlig ventilasjon samt tilluft via luftespalte i dørbladet.

Soverom
Soverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med spesialtilpassede garderobeskap bygget av møbelsnekker CKI. Skapløsningen rammer elegant inn sengen, med integrert nisje som fungerer som nattbord.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra Sigdal og har et tidløst uttrykk med glatte, lakkerte fronter og benkeplate i kvartskompositt. Innredningen inkluderer underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte Siemens hvitevarer: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Avtrekk skjer via kullfilterventilator. Det er god plass til spisebord, og i tilknytning er det bygget en praktisk benk som både gir ekstra sitteplasser og smart romutnyttelse.

Stue
Stuen er romslig og innredet med stor sofagruppe, spisebord og TV-seksjon. Plassbygget tv-møbel medfølger.

Et eget hjørne er satt av til hjemmekontor, som gir fleksibilitet i hverdagen. Denne delen av boligen er innredet med nedfellbar seng - perfekt ved behov for ekstra soveplass/alkove.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 3 m^2 med tregulv, vendt mot rolig bakgård.

Balkong:
Hyggelig, sydvendt balkong vendt mot stille bakgård med sol fra ca. kl. 10:00 til kl. 19:30 sommertid. Balkongen fungerer utmerket som en forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret og har plass til en mindre sittegruppe og hyggelig beplantning.

Innvendige overflater

Gulv: Originalt tregulv
Vegger: Malte, slette flater
Himling: Malte, slette flater
Fliser på bad

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Rør-i-rør system i plast med fordelerskap bak luke i tak på bad.
Hovedstoppekraner ved fordelerskap.
Avløpsrør: Avløp i plast, forgrenet til støpejernssoil.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og soverom (tidligere kjøkken). Tilluft via spalteventiler over vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer av nyere standard.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Større vedlikehold og rehabilitering M64

2025
Rehabilitering oppgang G

2023
Nytt brannalarmanlegg; Installasjon av fiber; Innvendig sykkelparkering; Ny belysning oppganger og ny underfordeling trapp kjeller; Ny sirkulasjonspumpe GHJ

2022
Bytte callinganlegg

2021
Ventilasjonsrens

2020
Lekeplass oppgradert; Oppussing treningsrom

2019
Utvidelse balkonger bakgard; Sokkelrehabilitering hele bygget; Nye røykvarslere og brannslokkere

2018
Nye vinduer alle leiligheter; Rehabilitert stikkledning avløp; Nytt ekspansjonskar fyrrom

2015
Nye takrenner; Glideskjøter montert

2014
Nytt låssystem ytterdører

2013-2014
Nye radiatorer i leiligheter

2012
Nye røykvarslere kontroll slanger; Forsterkning av ytterdører og nye låssylindere

2011-2012
Noen nye maskiner i fellesvaskeriene

2010
Nytt søppelhus

2009
Bytte til fjernvarme; Baderomsrehabilitering ferdigstilt

2007-2008
Våtromsrehabilitering med modernisering av alle bad og rørsystem

2005-2006
Rehabilitering av tak loft og brannbalkonger

2002
Nytt brannslukkingsutstyr alle leiligheter og fellesareal

1999-2000
Nytt fyringsanlegg med varmepumper elektrokjel og nye beredere

1999
Asbestsanering av isolasjon røranlegg og kjellerstrekk

1998
Nye porttelefoner

1997
Utearealene ombygd opprustet

1995
Nye postkasser og nye lamper i oppganger og portaler

1991
Pusset opp oppgangene; Fornyelse av fellesvaskeriene nye maskiner i 4 oppganger

1989
Nye dorer i leiligheter og oppganger

1985
Reparert brannbalkonger

1984
Rehabilitering av felles elanlegg skifte stigeledninger sikringsskap og tavler

1981
Vindusutskiftning i alle leiligheter

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- 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.?
Svar: Ja, faglært. Tiltaket var søknadspliktig og arbeidet har blitt godkjent.
Firmaets navn: Alpha elektro AS.

- Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Svar: Ja. Beskriv: Det er fyringsforbud for bruk av piper i borettslaget.

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

Bygningssakkyndig

Takstpartner Hosle v/Håkon Hosle

Byggemåte

Maridalsveien 64 er en boligblokk i kvartalet Maridalsveien/Claus Riis gate/Vøyensvingen, oppført i 1932 for OBOS (dengang OOBS) og tegnet av arkitekt Einar Engelstad. Den ligger på Sagene, et område som kan regnes som industrialismens vugge i Norge. Her er det eldre industribygg, gammel og ny, tilpasset trehusbebyggelse, murgårder, arbeiderboliger og nyere boliggårder fra mellom- og etterkrigstiden, i tillegg til skole, bad, forsamlingshus og forretningsbygg.

Maridalsveien 64 ligger med fasader mot tre gater. Den er oppført i mur, med spekkede fasader og saltak, og en lav sokkel i granitt. Det samme materialet er brukt i omrammingene rundt inngangspartiene. Fasaden er sparsom, men elegant utformet, stilmessig i brytningen mellom nyklassisisme og funksjonalisme, med trekninger i øverste etasje og vindusomramminger i fremtrukket teglstein. Et annet typisk trekk for perioden er de grunne brannbalkongene på fasadene.

Utvendig:
Bygård på 4 etasjer loft og kjeller. med bærende konstruksjon i mur og betong. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med teglstein. Klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med takstein. Takkonstruksjon

er kun visuelt befart fra bakkeplan. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2018. Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann oglydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.

Innvendig:
Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.
Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.
Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, belegg på soverom ellers furugulv i øvrige rom.
Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. overflater er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom hele rommet. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom hele rommet.

Tilstandsgrader:
TG3 - Store eller alvorlige tiltak:
- Pipe:
Avvik: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Pipeløp er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.
Tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Tilstandsgraden er satt grunnet alder på pipeløp og fyringsforbud. Styret støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille / gulv mot grunn:
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Konsekvensen av retningsavvik kan være knirk i gulv og skjevheter ved plassering av møbler. Ved legging av nytt gulv må undergulv rettes av for å opprettholde reklamasjonsrett opp i mot gulvprodusenter, da det stort sett er +/- 2 mm på 2 m som gjelder iht. leggeanvisning.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik som er: over 10 mm på 2 m eller 15-30 mm gjennom hele rommet.

- Innvendig dører:
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Baderomsdør er av eldre dato og kan ikke lukkes helt. Justering/utskiftning bør påregnes.
Tiltak: Tilstandsgraden er satt grunnet alder på baderomsdør.

- Bad / Overflater vegger og himling:
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Bad, dusjrom og vaskerom defineres som våtrom. Våtsoner er områder med en større

vannpåkjenning, som for eksempel dusj, rundt badekar og servant. Gulv er alltid en våtsone. På små baderom under 4kvm defineres hele rommet som våtsone. Dette badet måles til ca. 3 m² Dør er utført i ikke fuktbestandige materialer og er plassert i våtsone.
Tiltak: Tilstandsgraden er satt grunnet dør som er plassert i våtsone iht. gjeldene standard NS 3600. Dusjsone er avgrenset med dusjdører og fuktsikring av dør er ivaretatt.

- Bad / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran på vegger har passert 15 år.
Tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Tilstandsgraden er satt grunnet membran som har passert halvparten av forventet brukstid og manglende dokumentasjon. Ved videre bruk anbefales det alltid en løsning med dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk. Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

- Bad / Ventilasjon:
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er manglende mekanisk avtrekk fra rommet iht. gjeldene standard ns3600
Tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk fra baderommet.

- Kjøkken / Avtrekk:
Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.
Tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

TGIU - Tilstandsgrader ikke undersøkt:
- Bad / Tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikle foretatt hulltagning. Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikke foretatt hulltagning. Det er utført fuktsøk.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin.
Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

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

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

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom ellers fjernvarme med radiatorovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 936,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett via Obos Openne (1000 Mbit/s / 1000 Mbit/s), varmtvann og fyring, kommunale avgifter, kapitalkostnader fellesgjeld (renter og avdrag), drift og vedlikehold m.m.

Herav:

Balkonglån: 1 002,62

Felleskostnader: 4 934,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen (500,- pr. person). Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 432 471,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 729 883,- pr. 2023
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.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har avtale med OBOS opennett.
Internetthastighet: 1000 Mbit/s / 1000 Mbit/s.

Borettslaget

Om borettslaget

Maridalsveien 64 Borettslag består av 96 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818221, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Nytt fra styret pr. september 2025:

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

Utført vedlikehold:

Kjellervinduer mot gateløpene er rehabilitert: ødelagt glass er byttet ut, treverk er reparert, vinduene er kittet og malt med linolje i åpen posisjon, eksisterende glass er renset, og gitter er malt og festet på nytt. Arbeidet ble utført av Oslo Malermester Forretning til en totalkostnad på 360.000 kroner. Borettslaget mottok et tilskudd fra Byantikvaren på 100.000 kroner til arbeidet. Byantikvaren ga også føringer for fargevalget, som ligger tett opp til de originale vindusfargene.

I tillegg ble detaljer som nedløpsrør, søppelskurdør, håndløpere, fuger rundt innganger og trappen fra Maridalsveien utbedret og malt.

Flaggstangen ble tatt ned for sikkerhetskontroll og ble deretter malt på nytt.

På taket fjernes nå «kinahattene» på utluftingsrørene til kloakken. Disse har vist seg å bidra til isdannelse og isklumper som faller ned vinterstid. Der det ikke er problemer med is, beholdes hattene. Under arbeidet ble det avdekket at flere blykraver på rørene var defekte, og at enkelte loftsluker må skiftes. Dette innebærer en uforutsett kostnad.

Planer for vedlikehold:

Dreneringsplasten i blomsterbedene har en uferdig avslutning som leder vann ned mot kjellerveggene. Denne skal festes med list til muren i løpet av høsten.

Tregjerdet ved sykkelstativet skal gis en midlertidig overflatebehandling, men erstattes med et mer vedlikeholdsfritt alternativ om noen år.

De gamle brannbalkongene mot gateløpene har begynt å få skader i pussen på undersiden. Det planlegges en skadebegrensende runde høsten 2025, men rehabilitering vil være nødvendig i løpet av de kommende årene.

Videre rehabilitering av oppgangene er den største oppgaven fremover. Arbeidet starter etter planen mot slutten av oktober og vil pågå gjennom vinteren, finansiert gjennom låneopptaket nevnt ovenfor. Arbeidet utføres av Oslo Malermester Forretning, på samme måte som i oppgangene G og H. Først rehabiliteres I/J, deretter oppgangene A til F.

Mulige framtidige vedlikeholdsoppgaver:

Rehabilitering av kjellervinduer mot bakgården

Brannbalkonger mot gateløpene

Terrazzogulv i oppgangene

Asfaltdekke i bakgården

Oppgradering av radiatoranlegget
Oppfølging av vedtak på generalforsamlingen 2025:

Gjennomføre en enkel og rimelig utredning for å vurdere muligheten for å få pipeløpene i drift.
Utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld.

Arbeidet med disse punktene settes i gang nå. Først vil alle andelshavere motta en henvendelse for å kartlegge interessen for fyringsmuligheter og IN-ordning, samt tilgjengeligheten av pipeløp i de ulike leilighetene.

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

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. Meldefrist er satt til 08.10.2025.
For nærmere informasjon se OBOS sine hjemmesider, eller ta kontakt med megler.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 232 315,-pr. 01.09.2025

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788600
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 6 880 033,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 143 695,57
Kapitalkostnader: 1 023,35

Lån 2:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788619
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 2 051 973,00
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 22 972,39
Kapitalkostnader: 235,50

Lån 3:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207788627
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 5 864 268,00
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 65 648,03
Kapitalkostnader: 807,72

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 var på kr. 1 388 189, årsresultatet for 2023 var på kr. 291 408.

Styret har strammet inn økonomistyringen til borettslaget og det resulterte i at inntektene ble 386 000kr høyere enn budsjettert, samtidig som kostnadene ble 230 000kr, drift og vedlikehold ble redusert med 431 000kr, og TV-anlegg/bredbånd var også godt under budsjett. Energi og fyring var fortsatt relativt høyt. Borettslaget startet året med disponible midler på 104 000kr, og avsluttet året med disponible midler på 650 000kr.

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

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

Vedtekter og husordensregler

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 50902242

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 349 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Maridalsveien 64 bor man med en særdeles attraktiv og rolig beliggenhet inntil sjarmerende trehusbebyggelse og borettslagets rolige og idylliske bakhage. Her bor du svært sentralt, men stille og rolig til i grønne, hyggelige omgovelser.

Det er kort vei fra Alexander Kiellands plass, som er et pulserende knutepunkt, midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene/Torshov. Eiendommen har en kort vei til Iladalen park, som er et stort og meget populært grøntområde sommer som vinter og ligger kun få minutter fra leiligheten.

I nærområdet finner man flere hyggelige spisesteder og kaféer med uteservering. Her er for eksempel Colonel Mustard verdt et besøk og kritikerroste Lofthus Samvirkelag som er en en pizzarestaurant i de gamle lokalene til Tranen. Gutta fra Calcutta er en sikker vinner om du higer etter indisk mat. Med Indiske familieoppskrifter som har gått i arv i flere generasjoner, tilbyr Gutta Fra Calcutta autentisk Indisk mat. I nærområdet ligger også Kiellands hus hvor det finnes en

rekke butikker, blant annet Coop Mega, apotek, frisør og vinmonopol. Flere matbutikker innen umiddelbar nærhet, som Coop, Rema, samt Matkroken i Kingos gate som er døgnåpen. Circle K er også døgnåpen ligger innen få minutters gange.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv. I østlig retning kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med flere kaféer, restauranter og butikker. Her finner man flere av byens beste spisesteder. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner populære Mathallen og Smelteverket (nordeuropas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Ilaparken ligger like ved leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. I Iladalen finnest et flott aktivitetsanlegg som byr på mye moro for alle. Det er sykkeløvingsbane for de yngste, trimapparater, klatrenett, lekeapparater, trampoliner, bordtennisbord og kunstgressbane. Iladalen er også i ferd med å bli et av de mest miljøvennlige parkanlegg i Norge med kildesortering. Aktivitetsanlegget er første trinn i et større prosjekt. I neste omgang vil det utvikles et samarbeid med Vann- og avløpsetaten, der regnvann fra takene planlegges renset og ført inn i anlegget til nytte for vannbed, vannlek og vanrenne gjennom parken.

Det er kun få minutters gange til idylliske Akerselva, hvor man har direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. Her kan en spasere byen på langs, enten nedover til Vaterland og Operaen eller oppover til Nydalen, bademulighetene på Frysja og helt til Nordmarka. Langs elven finner en mange historiske stoppesteder og spennende servering. Her finner du alt fra spennende matopplevelser på Mathallen til deilige vafler i sjarmerende omgivelser på Hønse-Lovisas hus. Urbant fiske finner du også her og du kan fiske laks og sjøørret i Akerselva!

Flere treningstilbud i kort avstand som Sats Ila i Waldemar Thranes gate, SATS i Ringnes Park, Klatreverket og Myhrens Sportssenter på Torshov, samt Vulkan flerbrukshall med bl.a. klatrehall, squash hall og Vulkan Athletica.

Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer man seg til alle byens retninger. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum. 21-, 33-, 54-, 34- og 37- bussen tar deg effektivt til Aker Brygge/Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 13.

Fra bussholdeholdeplassen på Alexander Kiellands plass går buss 34 mellom Ekeberg hageby og Tåsen, mens buss 54 går mellom Kjelsås via Oslo-S til Aker brygge. Her kommer du deg til Oslo S på 10 min og til Voldsløkka park/idrettsanlegg på bare 5 min. 21-bussen mot Tjuvholmen tar deg til Bislett på kun 3 min og midt i Bogstadveien på 5 min. Tar du bussen andre vei mot Helsfyr, er du på Carl Berner på bare 6 min. 37-bussen finner du på Sagene 3 busstopp unna, denne tar deg enkelt til Handelshøyskolen BI og Nydalen. Flybussen har avgang fra Kiellands plass.

Om lag 12 min reisevei til HiOA med 21-bussen (20 min til fots) og 18 min reisetid til Blindern med buss og trikk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, men ekspedisjonsdokument datert 25.07.1931. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattester for følgende arbeider:
- Ferdigattest våtrom datert 08.09.2008
- Ferdigattest utvidelse av åpning bærevegg datert 05.04.2017
- Ferdigattest brannalarmanlegg datert 02.01.2024
Dokumentene følger vedlagt.

Det foreligger originale byggetegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig var kjøkken lokalisert hvor det i dag er innredet soverom. Kjøkkenet har blitt flyttet over til det som opprinnelig var soverom. Videre er det revet en vegg mellom opprinnelig stue og soverom, denne ble revet i 2017 og det foreligger ferdigattest på arbeidet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde-bevaring/boliger etter bestemmelsene i S.2521, datert 19.08.1981. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
- Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak. Saksnummer: 202554777 - Reguleringssak. Mottatt sak: 28.05.2025
Bymiljøetaten foreslår i samarbeid med Vann- og avløpsetaten å oppgradere Uelands gate mellom Stavangergata og Evald Ryghs gate. Hovedformålet med planinitiativet er å tilrettelegg bedre for syklister, bl.a. med opphøyd sykkelfelt på strekningen. Samtidig er en annen sentral del av prosjektet å oppnå robuste løsninger for overvannshåndtering langs traséen. Planforslaget følger opp Plan for sykkelveinett. Tilrettelegging for opphøyd sykkelfelt vil sannsynligvis føre til at en stor del av gateparkeringen i Uelands gate må fjernes. Planforslaget vil føre til at flere trær i midtrabatten må felles. Plan- og bygningsetaten anbefaler oppstart av planarbeid, men vurdere at det er flere temaer som må utredes i det videre planarbeidet.

Pågående byggesaker:
- Maridalsveien 71 C - innlemming av garasje i bolig, tilbygg, bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 2025/10420 - Byggesak. Mottatt sak: 22.09.2025. Status: Under behandling

- Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig
Saksnummer: 2025/09217 - Byggesak. Mottatt sak: 13.09.2025

- Vøyensvingen 7 - Bruksendring av lokale fra butikk til treningssenter
Saksnummer: 202554180 - Byggesak. Mottatt sak: 12.05.2025. Status: Tillatelse gitt
- Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 2025/07332 - Byggesak. Mottatt sak: 12.09.2025

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.02.1899 - Dokumentnr: 900097 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161

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

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 458,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger gratis) kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. oktober 2025

Ansvarlig megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97193210

Meglerforetaket

Nordvik
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Maridalsveien 64E

Maridalsveien 64E

Nabolaget Iladalen - vurdert av 422 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**6 min**
517 elever, 27 klasser	0.5 km
Ila skole (1-7 kl.)	**11 min**
550 elever, 28 klasser	0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**13 min**
295 elever, 24 klasser	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**13 min**
104 elever, 8 klasser	1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**21 min**
510 elever, 35 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**9 min**
600 elever, 20 klasser	0.7 km
Oslo katedralskole	**18 min**
560 elever, 21 klasser	1.5 km

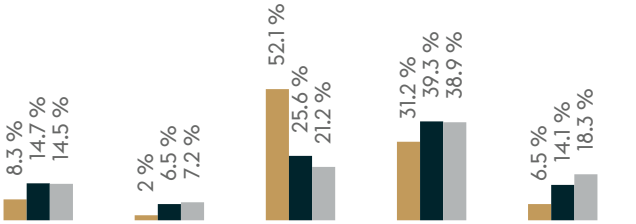
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	**5 min**
Linje 34, 54	0.4 km
Biermanns gate	**7 min**
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Carl Berners plass	**22 min**
Linje 5	1.8 km
Grefsen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	2.6 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.7 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**3 min**
68 barn	0.2 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	**6 min**
64 barn	0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**7 min**
69 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	4 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	6 min
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	5 min

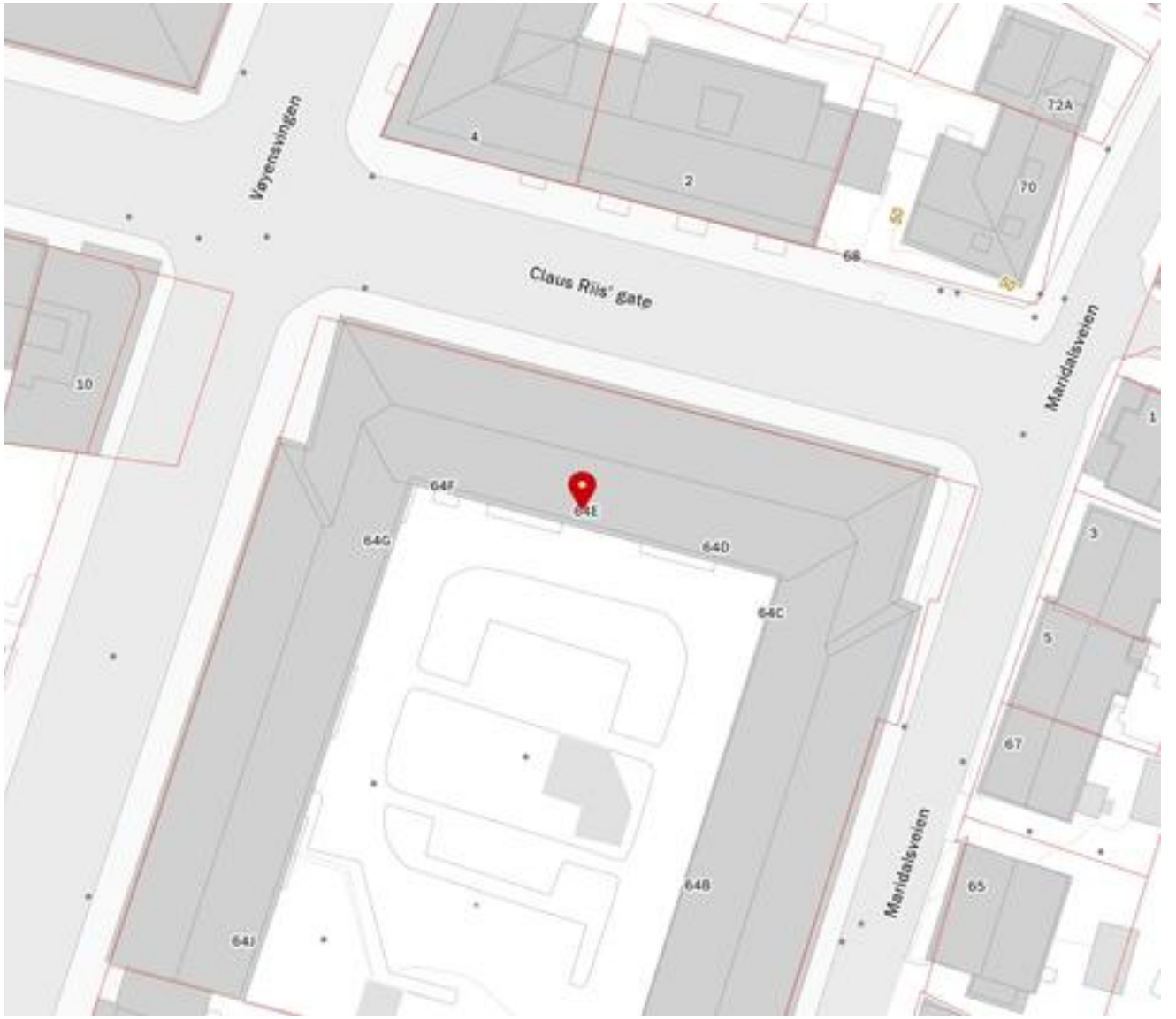
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 166

Andelsnummer 84

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



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14138-1931 **Referansenummer:** HA1991

Foretak: Takstpartner Hosle **Vår ref:** Håkon Hosle

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

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig

Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en to-roms andelsleilighet beliggende i byggets 4 etasje i Maridalsveien 64 E i Oslo. Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
Leiligheten disponerer to boder hvorav en i kjeller og en på loft, samt felles tørkeloft, vaskeri, bryggerom, treningsrom og lekeplass i bakgård.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1933, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Bygård på 4 etasjer loft og kjeller. med bærende konstruksjon i mur og betong. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med teglstein. Klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med takstein. Takkonstruksjon er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to -lags glassfelt med produksjonsår 2018.

Adkomst fra stue til en sydvendt balkong med tregulv på ca. 3 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, belegg på soverom ellers furugulv i øvrige rom.

Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. overflater er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom hele rommet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe i stue. Denne er ikke tatt i bruk og er således ikke kontrollert foruten alder.

Det opplyses fra styreleder at pipeløp ikke kan benyttes grunnet tilstand. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen. Styret støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift

Innvendig har boligen malt dør med fire-speil til bad og skyvedør til soverom.

Plassbygget garderobeskap rundt seng på soverom og plassbygget seng med skrivebord imellom entré og alkove i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom med med byggeår 2008 pusset opp i regi av borettslaget. Ferdigattest datert 08.09.2008 er lagt til grunn for kontrollen.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 7 mm med en avstand på 131 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 - 16 mm.

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført ned under klemring sluk.

Baderomsinnredningen er bestående av heltre benkeplate med nedfelt servant, speilskap, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering fra baderommet og tilluft via lufte hull i nedre del av dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte lakkerte skapfronter, benkeplate i stein, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/-fryseskap.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerstokker plassert bak luke i tak på baderom.
Hovedstoppekraner er plassert ved fordelerstokker, funksjonstetet ok.

Avløpsrør av plast forgrenet til støpejernssoil.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen. Tidligere selger opplyser at stakeluke er plassert i kjeller.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra baderom og soverom (tidligere kjøkken). Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom ellers fjernvarme med radiatorovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave da det ikke er utført arbeider med anlegget i selgers eiertid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

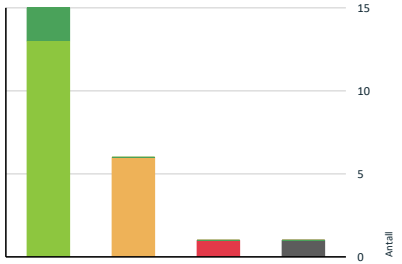
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på åpning av bærevegg.

Sammendrag av boligens tilstand

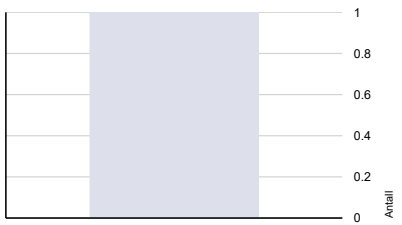
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1933

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvgendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering utført av tidligere eier	Totalrehabilitert leilighet Utført av Brødrene Hammerstad, med flere. - Nytt elektrisk anlegg. Kjøkken, stue og soverom. Nytt sikringsskap. - Slipt gulv/Nytt gulv soverom. - Helsparklet og malt vegger og himling. - Nye lister/gerikter. - Utvekslet bærevegg, åpen kjøkken/stue-løsning. - Nytt kjøkken. - Plassbygde møbler fra CKI møbelsnekker.
2018	Modernisering utført av tidligere eier	- Nye plisse gardiner vinduer fra Kjells markiser
2019	Modernisering utført av tidligere eier	- Service integrert steketopp, byttet modul-panel
2021	Modernisering utført av tidligere eier	- Nytt integrert kjøleskap
2024	Modernisering utført av tidligere eier	- Ny baderomsinnredning utført av Comfort Storo og Alpha elektro. (Vask, dusjdør, speilskap, toalettsete og betjeningsplate WC.) - Ny baderomsinnredning (benk og hyller under vask) og plassbygd bokhylle seksjon utført av møbelsnekker Dekorverkstedet AS.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård på 4 etasjer loft og kjeller. med bærende konstruksjon i mur og betong. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med teglstein. Klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med takstein. Takkonstruksjon er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for
utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en sydvendt balkong med tregulv på ca. 3 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, belegg på soverom ellers furugulv i øvrige rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. overflater er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom hele rommet.

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

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvensen av retningsavvik kan være knirk i gulv og skjevheter ved plassering av møbler.
Ved legging av nytt gulv må undergulv rettes av for å opprettholde reklamasjonsrett opp i mot gulvprodusenter, da det stort sett er +/- 2 mm på 2 m som gjelder iht. leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik som er: over 10 mm på 2 m eller 15-30 mm gjennom hele rommet.

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe i stue. Denne er ikke tatt i bruk og er således ikke kontrollert foruten alder.

Det opplyses i årsberetning at:
"Styret støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift"

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipeløp er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på pipeløp og fyringsforbud iht. Opplysninger fra styreleder. Styret støtter forslaget om at det i første omgang gjennomføres en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift

Ingen kostnadsestimat da dette er en del av borettslagets felles ansvarsområdet og det ikke er opplyst om kostnadsøkende utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malt dør med fire-speil til bad og skyvedør til soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdør er av eldre dato og kan ikke lukkes helt. Justering/utskiftning bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på baderomsdør.

TG 1 Fast innvetar generelt

Plassbygget garderobeskap rundt seng på soverom og plassbygget seng med skrivebord imellom entré og alkove i stue.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med med byggeår 2008 pusset opp i regi av borettslaget. Ferdigattest datert 08.09.2008 er lagt til grunn for kontrollen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Bad, dusjrom og vaskerom defineres som våtrom. Våtsoner er områder med en større vannpåkjenning, som for eksempel dusj, rundt badekar og servant. Gulv er alltid en våtsone. På små baderom under 4kvm defineres hele rommet som våtsone.

Dette badet måles til ca. 3 m²

Dør er utført i ikke fuktbestandige materialer og er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet dør som er plassert i våtsone iht. gjeldene standard ns 3600. Dusjsone er avgrenset med dusjdører og fuktsikring av dør er ivaretatt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 7 mm med en avstand på 131 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 - 16 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig banemembran ført ned under klemring sluk.

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

Smøremembran på vegger har passert 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet membran som har passert halvparten av forventet brukstid og manglende dokumentasjon. Ved videre bruk anbefales det alltid en løsning med dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk.
Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredningen er bestående av heltre benkeplate med nedfelt servant, speilskap, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering fra baderommet og tilluft via lufte hull i nedre del av dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er manglende mekanisk avtrekk fra rommet iht. gjeldene standard ns3600

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk fra baderommet.

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikle foretatt hulltagning. Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikle foretatt hulltagning.





KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte lakkerte skapfronter, benkeplate i stein, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast rør i rør system med fordelerstokker plassert bak luke i tak på baderom.
Hovedstoppekraner er plassert ved fordelerstokker, funksjonstetet ok.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast forgrenet til støpejernssoil.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen. Tidligere selger opplyser at stakeluke er plassert i kjeller.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra baderom og soverom (tidligere kjøkken). Tilluft via spalteventiler over vinduer.

TG 1 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom ellers fjernvarme med radiatorovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.
Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave da det ikke er utført arbeider med anlegget i selgers eiertid.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget i leiligheten er strukket om nytt i 2017 foruten bad som er tatt i regi av borettslaget i 2008.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ja Anlegget i leiligheten er strukket om nytt i 2017 foruten bad som er tatt i regi av borettslaget i 2008. Selger har dokumentasjon på alt av arbeid utført i 2017. Tidligere eier henviser til styret i borettslaget for dokumentasjon på arbeider utført på baderom.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		4		4	
4. Etasje	60			60	3
Kjellerbod		6		6	
SUM	**60**	**10**			**3**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
4. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerbod på ca. 6 m2

Loftsbod med et gulvareal på ca. 6,5 m2 med skråtak. Målbart areal på ca. 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest på åpning av bærevegg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.9.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Knut Johan Sorthe	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Maridalsveien 64 E

Hjemmelshaver
Maridalsv 64 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
84/MARIDALSV 64 BORETTSLAGET	948818221	84	Obos tlf: 02333	Jørgen Sorthe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Opprinnelig innskudd**	**Andel fellesformue**		**Andel fellesgjeld**	
84	20 500	7 734	*31.12.2024*	232 316	*01.09.2025*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

To-roms andelsleilighet beliggende i Bygårdens 4 etasje av 4 etasjer, kjeller og loft. Leiligheten består av entré, bad/wc, ett soverom, åpen kjøkken og stueløsning med adkomst til en sydvendt balkong.
Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og tregulv, belegg på gulv. Sigdal kjøkkeninnredning med glatte lakkerte skapfronter, benkeplate i stein. Flislagt baderom med gulvvarme.

Leiligheten disponerer to boder hvorav en i kjeller og en på loft, samt felles tørkeloft, vaskeri, bryggerom, treningsrom og lekeplass i bakgård.

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.
Maridalsveien 64 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818221, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:
Maridalsvn 64
Gårds- og bruksnummer : 219 / 166
Første innflytting skjedde i 1932. Tomten, kjøpt i 1932 er på 3 455 m2.

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på lla i Oslo. Kort vei til skoler, barnehager, cafeer, restauranter og parkområder. nærmeste senter er Storo med vinmonopol, cafeer og øvrige servicetilbud.
Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss, trikk og t-bane forbindelser. Utearealene er pent opparbeidet med trær, felles gressplen og asfalterte gangarealer.
Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitetLedige plasser annonseres ved oppslag ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering
- 2022 Utbytting av callinganlegg, oppgradering av beplantning.
- 2021 Nytt brannvarslingssystem, ventilasjonsrens.
- 2020 Lekeplass, opprustning av bakgård, pusset opp treningsrom, beplantning.
- 2019 Utvidelser av balkonger, rehabilitering av sokkel, nye røykvarslere og slokkeapparater, ny beplantning Utvidelser av balkonger mot bakgård, rehabilitering av sokkel hele bygget, nye røykvarslere og slokkeapparater i alle leiligheter, ny beplantning bakgård
- 2018 Nye vinduer for alle leilighetene Rehabilitert stikkledning avløp Nytt ekspansjonskar i fyrrommet
- 2015 Nye takrenner Glideskjøter montert.
- 2014 Nytt låssystem Ytterdører oppganger
- 2013 - 2014 Nye radiatorer i leilighetene.
- 2012 Brannettersyn gjennomført i alle leiligheter. Nye røykvarslere montert og ettersyn på husbrannslangene.
- 2012 Forsterking av ytterdører mot innbrudd og utskifting av låsesylindere.
- 2011 - 2012 Service på flere maskiner i fellesvaskeriene og nonen nye maskiner.
- 2010 Nytt søppelhus
- 2009 - 2009 Byttet til fjernvarme. Baderomsrehabiliteringen ferdigstilt.
- 2007 - 2008 Våtromsrehabilitering Rehabilitering og modernisering av alle bad og rørsystemet
- 2005 - 2006 Rehabilitering av tak, loft og brannbalk
- 2002 Nytt brannsikringsutstyr Både i alle leiligheter og i fellesarealer
- 1999 - 2000 Nytt fyringsanlegg Montering av varmepumper, elektrokjele og nye varmtvannsberedere
- 1999 Asbestsanering Asbestsanering av isolasjon på røranlegg og kjellerstrekk
- 1998 Nye porttelefoner
- 1997 Utearalene ombygd / opprustet
- 1996 Nye lamper og postkasser Nye lamper i oppganger og portalene
- 1995 Pusset opp oppgangene
- 1995 Fornyelse av fellesvaskeriene Nye maskiner, sentrifuger og tørketromler i 4 oppganger
- 1994 Nye dører Nye dører i leiligheter og oppganger
- 1989 Reparert brannbalkonger
- 1988 Rehabilitering av felles el-anlegg Skiftet stigeledninger, sikringskap og strømtavler
- 1981 Vindusutskifting i leilighetene

For ytterligere informasjon vedrørende borettslagets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret.
Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1931

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	50902242			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Maridalsveien 64 E , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 166
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
21-0271/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 64E, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jørgen Sorthe, Knut Johan Sorthe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. desember 2024

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 50902242
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: I regi av borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alpha elektro AS

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Leilighet er i 4. etasje

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2024

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

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

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

Beskriv: Det erfyringsforbud for bruk av piper i borettslaget

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0271/25

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Dan-Christian Jensen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: d.jensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0271/25 . Vår ref.: 0002-1-84 Dato: 23.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Maridalsveien 64
Organisasjonsnr:	948818221
Andelseier:	Sorthe, Knut Johan
Medeier:	Sorthe, Jørgen
Leilighetsnummer:	84
Adresse:	Maridalsveien 64 E, 0458 OSLO
Andelsnummer:	84
Gnr.	219
Bnr.	166

Borettsinnskudd: Kr. 20 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 50902242.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene økes med 4% fra 01.02.2025 Styret bruker www.vibbo.no/maridalsveien64/ Styrets hjemmeside: http://borettslag.obos.no/maridalsveien64/ Styret har søkt om lån på kr 2.5MNOK 23.06.2025 til diverse vedlikeholdsprosjekter. Ved spørsmål kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788600
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	6 880 033,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788619
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	2 051 973,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207788627
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	5 864 268,00
Innfrielsesdato:	28.02.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 936,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkonglån	1 002,62	
Felleskostnader	4 934,00	

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:	382,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 139,-
Annen formue:	7 734,-
Gjeld:	238 568,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788600
Restsaldo:	143 695,57
Kapitalkostnader:	1 023,35

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788619
Restsaldo:	22 972,39
Kapitalkostnader:	235,50

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207788627
Restsaldo:	65 648,03
Kapitalkostnader:	807,72

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 232 315,99,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans Håvard Kvisle er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 7

Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av:

Thomas Lager og Elise Munch-Ellingsen, 64C

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag fremmet av:

Kari Brudevoll, 64D

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

Spørsmålene er flerfoldige:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Sak 8

Etablering av IN-ordning for lån

Forslag fremmet av:
Bjørn Fjelland, 64B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem for forslaget.

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

Sak 9
Dørautomatikk

Forslag fremmet av:
Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

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

Sak 10
Oppgraderinger til bakgården

Forslag fremmet av:
Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Økt vanntrykk

Forslag fremmet av:
Lars Henrik Flått, 64G

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring

Forslag fremmet av:
Lars Henrik Flått, 64G

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

- Børge Einrem
- Dina Lovise Sivertsen

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Hans Håvard Kvisle

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte

Siden årsmøtet i mars 2024 har styret bestått av:

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i OBOS har følgende vært valgt:

- Delegat Dina Lovise Sivertsen
- Varadelegat Simen Langeteig

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Maridalsveien 64

Borettslaget består av 96 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

219 166

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

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

Borettslaget Maridalsveien 64 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS

Vedlikehold

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

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

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

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

Kartlegge tilstanden på piper og luftepiper:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret jobber med en ny vedlikeholdsplan for åra framover.

Leverandører og tjenestetilbud

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

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

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

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

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

Bakgården og fellesaktiviteter

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

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

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

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

Fellesarealer

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

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

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

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

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

Boligene

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

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

HMS

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 17.02.2025

Styret i Borettslaget Maridalsveien 64

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

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

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

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

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

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

Opprinnelig 2019	-9 118 390	
Nedbetalt tidligere	2 404 814	
Nedbetalt i år	499 530	
		-6 214 046

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-2 907 359	
Nedbetalt tidligere	639 797	
Nedbetalt i år	126 370	
		-2 141 192

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.
Lån for balkongeierne

Opprinnelig 2019	-8 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 100 045	
Nedbetalt i år	187 863	
		-7 012 092
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 367 330**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

Organisasjonsnummer: 948818221
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:30, Møllehjulet bo-og aktivitetssenter, Vøyensvingen 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Hans Håvard Kvisle er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble Morten Haug og Cathrine Buggeforeslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

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]
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 180 000
✓ **Vedtatt.**

7. Utrede muligheten for bruk av pipeløp til vedfyring i leilighetene

Forslag fremmet av:

Thomas Lager og Elise Munch-Ellingsen, 64C

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag fremmet av:

Kari Brudevoll, 64D

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

jeg fikk ikke vite hva slags stand pipene egentlig er i. Så med forbehold om at de kanskje ikke er brukbare til slik oppvarming i det hele tatt, legger jeg fram dette forslaget.

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

Spørsmålene er flerfoldige:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vi ber generalforsamlingen om å stemme for en utredning om bruk av pipeløpene
>
> ✓ **Vedtatt. Styrets forslag til vedtak godkjennes**

8. Etablering av IN-ordning for lån

Fremmet av: Bjørn Fjelland, 64B

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Dørautomatikk

Fremmet av: Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

10. Oppgraderinger til bakgården

Fremmet av: Therese Stenbraaten Nygaard, 64D

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

11. Økt vanntrykk

Fremmet av: Lars Henrik Flått, 64G

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

12. Terrasse for leiligheter ut mot veien/fasade-endring

Fremmet av: Lars Henrik Flått, 64G

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Stem mot forslaget

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Simen Langeteig
Christopher Nordås
Janneke Kristin Walther Solem

Følgende stilte til valg:

Simen Langeteig
Christopher Nordås
Janneke Kristin Walther Solem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Einrem
Dina Lovise Sivertsen

Følgende stilte til valg:
Børge Einrem
Dina Lovise Sivertsen

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Håvard Kvisle

Følgende stilte til valg:
Hans Håvard Kvisle

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Simen Langeteig

Følgende stilte til valg:
Simen Langeteig

15. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
1: Velges på møte
2: Velges på møte

Vedtekter

for Borettslaget Maridalsveien 64 - org nr 948818221 - vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2006 og 23. april 2013, 7. april 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Maridalsveien 64 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

BESKYTTET

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett og sammenslåing av boliger

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

BESKYTTET

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Sammenslåing av boliger
(1) Med godkjenning fra styret kan andeler slås sammen i forbindelse med sammenslåing av boliger, jf borettslagsloven § 3-2 (4).

(2) Sammenslåing av boliger som fører til vesentlige bygningsmessige endringer, krever i tillegg godkjenning fra generalforsamlingen, jf borettslagsloven § 8-9.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader forbundet med sammenslåingen av boliger eller andeler, og plikter å holde borettslaget skadesløs.

(4) Ved sammenslåing av boliger, er andelseier selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven og oppfylle alle offentlige krav.

(5) En andelseier som ønsker å benytte forkjøpsrett for å slå sammen to boliger, har forkjøpsrett foran de øvrige andelseiere i borettslaget. Dersom flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsrett for å slå sammen to boliger, har andelseier med lengst botid i laget best prioritet. Ved lik botid, går den med lengst ansienniteten i OBOS foran.”

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

BESKYTTET

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

BESKYTTET

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

BESKYTTET

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

BESKYTTET

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

BESKYTTET

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

BESKYTTET

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

BESKYTTET

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64 VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLINGEN 11. MAI 1987 MED SENERE ENDRINGER 19. MAI 1994, 26. MAI 2004, 24. APRIL 2008, 2. APRIL 2009, 27. APRIL 2010, 21.06.2017 og 02.04.19.

INNLEDNING

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme bomiljø og trivsel for alle i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne bes vise omtanke ved bruk av leiligheten, slik at man i minst mulig grad er til sjenanse for andre. Trappeoppgangene, trimrom og andre fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til uvedkommende oppbevaring. Barnevogner o.l. hensettes under trappen i kjelleren. Andre gjenstander må fjernes på styrets oppfordring. Bilkjøring inn i gården er kun tillatt i forbindelse med gårdsdrift eller for lasting og lossing. Bilparkering er ikke tillatt på borettslagets område uten under synlig lasting eller lossing. Vern om beplantninger. Brannbalkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Markiser, skilter, antenne-arrangementer o.l. må ikke settes opp uten at tillatelser gitt av styret. Dører til oppgang, loft og kjeller skal alltid holdes låste. Slipp ingen uvedkommende inn i oppgangene.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 23.00 - 06.00 hverdager, og til kl. 11.00 søn- og helligdag. Det skal tas spesielle hensyn etter kl. 20.00, og eventuelle klager skal tas til etterretning.
Balkonger, brannbalkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn rekkverk. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen. Rømningsveier skal holdes åpne for fri ferdsel."

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet i særlige tilfeller som for førerhund for blinde e.l. Om dispensasjon gis, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.
Ingen andre enn gårdens beboere og deres besøkende får parkere sykler i sykkelstativene våre.
Skader på leiligheten skal rapporteres direkte til styret, og ikke til OBOS.

SØPPEL

All søppel pakkes forsvarlig inn og legges i de "runde" søppelrommene som er bestemt for dette. "Dørene" skal alltid holdes lukket. Alt papir (bortsett fra plastbelagt eller vokset) skal kastes ned i de grønne papircontainerne som står i inngangsportalen til gården fra Vøyensvingen. Avfall som det ikke er plass til, leveres direkte til renovasjonsfolkene, eller kastes bort på annen måte.

TRIMROMMET

Alle er ansvarlige for å rydde etter seg. Gi beskjed til styret umiddelbart om noe skulle gå i stykker etc. så ingen trenger å ergre seg unødig. Forlat rommet slik du gjerne vil finne det.

RENHOLD

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vinduer i disse rene. Beboerne må også tørke støv/vaske rundt egen inngangsdør og evt. "vindu" til bad. Oppbevarer man ting under trappen, er man selv ansvarlig for renhold der, da dette ikke er renholders ansvar.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Fellesvaskerier kan benyttes dersom de er ledige. Det er imidlertid adgang til å reservere tid ved å skrive seg på en tavle som henger i vaskeriet.
Fellesvaskeriene kan benyttes hverdager og lørdager mellom kl. 08.00 og 22.00 og søndager mellom kl 13.00 og 20.00 . De nye helautomatiske vaskemaskinene står i oppg. B, F, H, og J. Den som har brukt vaskekjelleren er selvfølgelig ansvarlig for å rydde og tørke opp etter seg. Vaskepulver, skittent og rent tøy tas selvfølgelig med så fort dette er tørt. Vaskekjelleren er ingen lagringsplass. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Tørkeplassen kan benyttes i tidsrommet 08.00 - 22.00 hverdager, lørdager til fra kl 08.00 til 18.00 og søndager fra kl 13.00 til 18.00. Vask eller tørking av tøy for andre enn gårdens beboere er ikke tillatt.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller avløp. Kjellere luftes godt i sommertiden. Trapperomsvinduene skal generelt være lukket, og åpnes bare når det er nødvendig å lufte. OBS - Ved lufting, sett opp vinduet riktig !!! Ved åpning øverst, er vinduet barnesikret.

VEGGDYRKONTROLL

Leieboere må straks melde fra hvis det merkes veggdyr, kakelakker o.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, er leieren pliktig til å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

MEDDELELSER OG HENVENDELSER

Meddelelser fra borettslagets styre eller fra OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig. Meddelelser og henvendelser til vaktmester og styret bør skje skriftlig og legges i dertil henviste kasser. Styret har anskaffet en telefonsvarer på styrerommet, hvor man kan legge igjen beskjed, tlf. nr.: 22-37-74-19.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64:

ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (helse, miljø og sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra Det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. **Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.**

2. **Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.**

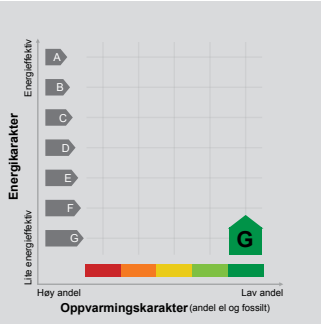
Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere med dette vedlegg til Husordensreglene.

Tillegg av 02.04.2019:
Det er ikke tillatt å leie ut leiligheter vi Airbnb e.l. som ikke søkes om via standard søknadsskjema, selv i korte perioder. Borettslaget ønsker å bevare et godt bomiljø uten store utskiftninger av beboere fra uke til uke, og det vil være utfordrende å få betalende overnattingsgjester til å sette seg inn i husordensreglene.

STYRET I BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 64E
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80540019
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-172076
Dato	23.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Denne nyheten er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 12. september

Nyhet

Nytt fra styret september 2025

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Utført vedlikehold

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

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

Planer for vedlikehold

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

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

Videre rehabilitering av oppgangene er åpenbart den store oppgaven som vi nå skal ta fatt i. Sannsynligvis starter dette arbeidet mot slutten av oktober og blir

gjennomført i løpet av vinteren. Ref informasjonen ovenfor om at vi foretar et låneopptak for å finansiere jobben.

Arbeidet fortsettes av Oslo Malermester Forretning på samme måte som oppgangene i G og H. Altså en temmelig omfattende oppussing hvor alt av flater og treverk igjen skal skinne pent. Responsen fra beboerne der – og for øvrig fra mange andre i borettslaget – har vært svært positiv. Vi forstår at det gjennomgående er et stort ønske fra beboerne om at deres oppgang også skal bli fornya. Så nå skjer det.

Vi starter med å pusse opp I/J, så er vi ferdig med den rekka. Fargevalget blir som i G og H. Deretter starter vi på begynnelsen av alfabetet og gjennomfører A til F.

Styret er åpne for andre fargevalg, for eksempel å gi hver av de tre fløyene sin fargeidentitet, men oppfatter at beboerne i all hovedsak er tilfreds med valget som er gjort. I prioriteringa av alt vi i styret har å gjøre, må vi derfor be om god hjelp om enkelte beboere – og det er det jo – vil ha opp et alternativ eller to. Det må være helt konkret slik at fargeprøver kan males opp og beboerne i de gjenstående oppgangene kan være med på å gi sitt besyv. Altså, om noen ikke er fornøyd med hva som er valgt i G, H og I/J, gjelder det å gripe sjansen nå og gjøre en innsats for å overbevise om at andre fargevalg kan være bedre.

Styret har lagd seg et lite arbeidsverktøy som vi kaller «Vedlikeholdssaker framover». Kall det en plan, eller kall det en oversikt. I hvert fall et forsøk fra vår side på å ha kartlagt alt som nå kan være kjent av behov, samt bruke dokumentet for prioriteringer. Det er mange småsaker der (men nyttige nok å løse!), samt enkelte større prosjekter – uten virkelig å være store.

Mulige vedlikeholdsoppgaver av større betydning økonomisk: rehabilitering kjellervinduer mot bakgården, brannbalkonger mot gateløpene, terrazzogulvene i oppgangene, asfaltdekket i bakgården og gjenstående oppgradering radiatoranlegget. Bare så det er sagt, det er hva vi nå kan overskue. Både store og små, ubehagelige overraskelser kan og vil komme. Kom gjerne med innspill om ting du sjøl synes vi skal vurdere for vedlikehold - så skal vi sjekke det av i arbeidsdokumentet vårt.

Hvor mye annet vedlikehold vi i 2026 får til utenom oppgangene, må vi vende tilbake til etter at vi har mer innsikt i hva høye kostnadsbærere som renter, kommunale avgifter og fyring havner på.

Fyring

Strømkostnadene vår er relativt lave, bortsett fra oppvarming av trappa til I/J. Det er fjernvarmen som er kostbar, de siste åra har fakturaene beløpt seg til +/- 900.000 kroner. Radiatoranlegget utgjør 75-80% av denne utgiften i de sju månedene det er i drift.

I sommer har vi rusta opp anlegget, gammelt sirkulasjonsvann er tappa ut, alt er gjennomspylt og det er satt inn et renseanlegg. Kostnad ca 140.000 kroner, minus tilskudd 43.000 kroner som vi har fått fra OBOS miljøkonto. Tiltaket skal bidra til høyere effektivitet, lavere energiforbruk og mindre slitasje på komponentene. Vi er spent på resultat. Neste år skal en vakuumluftutskiller installeres for ytterligere forbedring. I år er det svært viktig at dere lufter radiatorene godt ut ved oppstart rundt 1.oktober.

Styret har vedtatt at vi skal starte med Norgespris. Krevde ikke så veldig stor hjernekapasitet for å ende på det, vårt forbruk er suverent høyest i de kalde månedene når energien er dyrest. Hafslund Celsio påstår at vi ville ha spart 170.000 kroner i 2024 med Norgespris. Til å bli litt optimistisk av.

Til slutt vil alle få en henvendelse for å rapportere om antall radiatorer dere har i leiligheten. Dessverre mangler borettslaget en slik oversikt etter installasjonene som ble gjort i 2013-14. Med denne kunnskapen kan vi muligens også hente en gevinst ved bedre kalibrering av det lokale trykket i anlegget.

Bakgården

Mange beboere har gitt styret ros for at blomsterbedene har blitt så fine. Denne rosen er det den lille hagegruppa som virkelig fortjener. Mangt ser bedre ut enn på flere år. Men det er et evighetsarbeid, så det er bare å melde deg på som bidragsyter. Arbeid er det til alle. Bli med i hagegruppa – intet er vel så trivelig som å glede andre med å gjøre det fint! Vi ser at flere har brukt den fine bakgården til større selskap, det er i grunn bare stas og bør neppe være til bekymmer for noen. Plassen skal vi alltids klare å dele på. En lyktestolpe utafor A/B har nå blitt fjerna etter gjentatte påkjørsler og skader. Et problem mindre uten at savnet vil være så stort.

Framover vil både styret og hagegruppa tenke på litt større planer for en oppgradering av bakgården. Asfaltdekket er slitent, men det er ikke sikkert at en oppgradering av dette er framtidas løsning. Vi bør tenke nytt og helhetlig over hvordan vi vil at bakgården skal være, både ivareta funksjoner i dag og kanskje gjøre den enda mer attraktiv.

Fellesarealer

Vi har rydda godt i enkelte av kjellerrommene, bl.a. i de gamle vaskeriene hvor maskiner fra 1962 nå er kjørt bort, og rullerom hvor de siste rullene er demontert.

Dessuten fjerna store mengder utgåtte varmtvannsbeholdere. Dette gjør vi fordi gammelt ræl bør og skal bort, samt at det gir nye bruksmuligheter:

- I april ble innendørs sykkel- og barnevognparkering på gateplan etablert i F. Virker som det er godt tatt i mot.
- I kjelleren i E opprettes det et bytterom hvor også gamle dører uten eierskap plasseres.
- Styret har informert om at vi er interessert i å leie ut ubrukt fellesareal – både langsiktig og for kortere tid. Foreløpig er det tre stykker som har benytta tilbudet.
- Vi er svært mottakelige for innspill om nye aktivitetsrom. Den populære snekkerboden og det mye brukte treningsrommet fortsetter, mens bryggeriet er vi mer usikre på.

Styret vil denne høsten vurdere nye rutiner og tilbud for trappevask.

Generelt ber vi pent om alle andelshavere holder fellesarealene ryddige. Flyter det over hos deg, du trenger mer plass, er det en rimelig og fornuftig løsning å leie plass av styret framfor å ta i bruk fellesareal uten avtale.

Oppfølging av vedtak på generalforsamlinga 2025

Styret ble på årets generalforsamling oppfordra å ta tak i to saker:

- Gjennomføre en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift
- Utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld

Snart starter vi arbeidet med dette. I første omgang vil det komme en henvendelse til alle andelshavere for å kartlegge den generelle interessen for fyringsmuligheter og IN-ordning, samt ikke minst viktig, i hvilken grad pipeløp er tilgjengelig i de ulike leilighetene.

PS Alle beboere bør nå venne seg til at kommunikasjonen i borettslaget vil flyte på Vibbo. Facebook utfases.



Eksempel på isdannelser på taket - kinahatt på bakerste pipe er nå fjerna



Deler av Claus Riis' gate før og etter rehabilitering



Eksempel på vindu i vaskekjeller før og etter rehabilitering

Nordvik

Kontaktinformasjon

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 21-0271/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 64E 0458 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 166 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no